



Dachauer Straße kann nicht für die Beurteilung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß §34 BauGB herangezogen werden, da diese Bebauung einen völlig anderen Gebietscharakter aufweist und die Dachauer Straße hier eine trennende Wirkung hat.

Auf dem Grundstück ist eine straßenseitige Baulinie und eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt. Die Baulinie liegt auf der Straßenbegrenzungslinie, die Tiefe des Bauraumes beträgt 15 m. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist ein weiterer Bauraum festgesetzt.

Des weiteren gilt die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München, die Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Gestaltungs- und BegrünungsS), die Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) sowie die Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS).

### **Die Fragen werden wie folgt beantwortet:**

#### **Frage 1:**

Ist reine Wohnnutzung auf dem Grundstück Flur-Nr. 155/26 zulässig?

Antwort: Ja

Eine reine Wohnnutzung ist auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig.

#### **Frage 2:**

Ist gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss des Gebäudes zulässig?

Antwort: Ja

Eine gewerbliche Nutzung ist im Erdgeschoss des Gebäudes planungsrechtlich zulässig.

#### **Frage 3:**

Ist öffentliche Nutzung für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Erdgeschoss des Gebäudes zulässig?

Antwort: Ja

Eine Nutzung für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist im Erdgeschoss des Gebäudes zulässig.

#### **Frage 4:**

Fügt sich das oben bezeichnete Bauvorhaben wie im Plan dargestellt s.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB nach Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein?

Antwort: Ja

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein. Es nimmt die Gebäudemaße des auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 155/25 genehmigten Gebäudes auf und baut grenzständig an dieses an.

**Frage 5:**

Ist eine grenzständige Bebauung zum Nachbargrundstück Dachauer Str. 310 (Flur-Nr. 155/25) zulässig?

Antwort: Ja

Eine grenzständige Bebauung zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 155/25 ist planungsrechtlich zulässig. Auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 155/25 (Dachauer Str. 310) wurde eine Baugenehmigung für ein grenzständiges Gebäude zum antragsgegenständlichen Baugrundstück erteilt. Die Gebäudelänge entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze des genehmigten Vorhabens wird mit dem hier abgefragten Vorhaben aufgenommen.

**Frage 6:**

Ist eine grenzständige Tiefgaragenzufahrt zum südlichen Nachbargrundstück Dachauer Str. 304 (Flur-Nr. 155/27) zulässig?

Antwort: Ja

Eine grenzständige Tiefgaragenzufahrt ist unter Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs.7 Nr. 1 BayBO zulässig.

**Frage 7:**

Ist die Tiefgarageneinfahrt an der im Plan vermerkten Stelle zulässig?

Antwort: Ja

Die Tiefgaragenzufahrt ist an der im Plan dargestellten Stelle zulässig. Siehe auch Antwort auf Frage 6.

**Frage 8:**

Ist es zulässig das Gelände auf der Osteseite des Grundstücks um ca. 95 cm aufzuschütten?

Antwort: Ja

Das Grundstück kann zum südöstlichen Nachbargrundstück Fl.Nr. 155/27 auf dessen vorhandene Geländehöhe angeschüttet werden. Zu den rückwärtigen Nachbargrundstücken Fl.Nr. 155/11 und Fl.Nr. 155/12 ist das Gelände jedoch wieder an das jeweilige Gelände der Nachbargrundstücke anzugleichen.

**Frage 9:**

Kann einer Reduzierung der Abstandsflächen im Norden des Grundstücks zugestimmt werden?

Antwort:

Die Frage nach einer "Reduzierung der Abstandsflächen" entspricht nicht der bauordnungsrechtlichen Terminologie. Es kann allenfalls eine Abweichung von den Abstandsflächen erteilt werden. Eine Reduzierung bzw. Verkürzung der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen kann allenfalls in einem (qualifizierten) Bebauungsplanes festgesetzt werden

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO sind zunächst grundsätzlich einzuhalten. Da das Gebäude mit einer Seite an der Grundstücksgrenze situiert ist, können die Abstandsflächen

an einer Außenwand mit einer Länge von nicht mehr als 16 m auf 0,5H gem Art. 6 Abs. 5a Satz 2 BayBO reduziert werden (H/2). An den anderen Außenwänden müssen die Abstandsflächen dann aber die vollen Abstandsflächen (1H) einhalten. Bei Erteilung einer Abweichung nach Norden, egal in welchem Umfang, wäre die Inanspruchnahme von H/2 nach Osten somit nicht mehr möglich.

Eine Abweichung wegen Reduzierung der erforderlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO kann nicht in Aussicht gestellt werden. Abstandsflächen, die nicht auf dem eigenen Grund eingehalten werden, können aber durch das Nachbargrundstück übernommen werden, soweit es abstandsflächenrechtlich noch unbelastet ist.

Sollte mit der Frage eine möglich Abweichung von den Abstandsflächen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze gemeint sein, weil hier in einem Dreieck mit Seitenlängen von 0,86 m und 0,50 m die Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück Fl.Nr. 155/25 fallen, so kann hierfür eine Abweichung aufgrund des schrägen Grundstücksverlaufs und der Geringfügigkeit in Aussicht gestellt werden. Da in diesem Fall aber die Inanspruchnahme des Privilegs von H/2 nach Osten nicht mehr möglich wäre, könnte hierfür aber ebenfalls die dann notwendige Abweichung von den vollen Abstandsflächen auf H/2 in Aussicht gestellt werden.

Weitere Abweichung wegen Reduzierung der erforderlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO können nicht in Aussicht gestellt werden.

Abstandsflächen, die nicht auf dem eigenen Grund eingehalten werden, können aber auch durch das Nachbargrundstück übernommen werden, soweit dieses in dem betroffenen Bereich abstandsflächenrechtlich noch unbelastet ist.

**Frage 10:**

Ist es zulässig die geplante Bebauung nicht an der Baulinie zu errichten?

Antwort: Ja

Es sind in der näheren Umgebung mehrere Bezugsfälle für das Abrücken von der straßenseitigen Baulinie im abgefragten Umfang vorhanden. Es kann daher eine Befreiung für das Abrücken von der straßenseitigen Baulinie in Aussicht gestellt werden. Durch die Befreiung entstehen keine städtebaulichen Spannungen, nachbarliche Belange sind nicht betroffen und öffentliche Belange werden nicht berührt.

**Frage 11:**

Ist es zulässig mit der geplanten Bebauung die rückwärtige Baugrenze zu überschreiten?

Antwort: Ja

Es sind in der näheren Umgebung mehrere Bezugsfälle für das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze vorhanden. Es kann daher eine Befreiung für das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze in Aussicht gestellt werden. Durch die Befreiung entstehen keine städtebaulichen Spannungen, nachbarliche Belange sind nicht betroffen und öffentliche Belange werden nicht berührt.

**Hinweise zum Baumbestandsplan:**

Auf dem Baugrundstück ist schützenswerter Baumbestand vorhanden. Es wurde ein entsprechender Baumbestandsplan eingereicht, jedoch keine Fragen zu den Belangen des Naturschutzes gestellt.

Die Untere Naturschutzbehörde hat die Baumbestandspläne geprüft und es können folgende Hinweise dazu gegeben werden:

a) Entspricht das im späteren Baugenehmigungsverfahren beantragte Vorhaben dem Vorhaben dieses Vorbescheides, wird die Genehmigung zur Fällung für folgenden, im Baumbestandsplan Nr. 2021-019906 bezeichneten bzw. rot markierten Baumbestands in Aussicht gestellt (§§ 1 und 5 der Baumschutzverordnung):

Baum B 1 (Fraxinus excelsior/StU 260 cm)

Baum B 2 (Gebüsch aus Weiden/Robinien/Ahorn/StU 46/41/39/35 cm)

b) Als Ersatz wären voraussichtlich 3 standortgerechte Laubbäume ( der Wkl. I und der Wkl. II, Hochstamm, 4xv mB, Stammumfang 20/25cm) bis zur Bezugsfertigkeit, spätestens in der darauf folgenden Pflanzzeit, neu zu pflanzen. Ausgenommen sind Trauer- oder Kugelformen und Obstbäume.

Für den Fall, dass eine ausreichende Ersatzpflanzung nicht erbracht werden kann, bleibt die Forderung einer entsprechenden Ausgleichszahlung vorbehalten.

c) Unberührt davon bleiben Festsetzungen eines genehmigten Freiflächengestaltungsplanes.

d) Mit einem Bauantrag ist erneut ein Baumbestandsplan vorzulegen (Art. 64 Abs. 2 BayBO, § 9 Abs. 1 BaumschutzV).

#### **Freiflächengestaltungsplan:**

Mit einem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen (Art. 64 Abs. 2 BayBO).

#### **Geltungsdauer:**

Dieser Bescheid gilt drei Jahre. Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag um bis zu zwei Jahre verlängert werden (Art. 71 Satz 2 und 3 BayBO). Der Verlängerungsantrag muss vor Ablauf der Geltungsdauer im Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingegangen sein.

#### **Nachbarwürdigung:**

Die Nachbarn der Fl.Nrn. 155/11, 155/12, 155/25 und 155/27 haben den Eingabeplänen nicht zugestimmt. Mit Beantwortung der Fragen zum Vorhaben werden nachbarrechtlich geschützte Belange nicht beeinträchtigt; insbesondere werden keine Befreiungen oder Abweichungen in Aussicht gestellt, die nachbarrechtlich von Bedeutung sind.

Den oben genannten Nachbarn wird eine Ausfertigung dieses Bescheides förmlich zugestellt. Die Nachbarn haben die Möglichkeit, entsprechend der Rechtsbehelfsbelehrung gegen den Bescheid Klage einzulegen.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage erhoben werden bei dem

Bayerischen Verwaltungsgericht München  
Postfachanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München,  
Hausanschrift: Bayerstraße 30, 80335 München

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen!

Ab 01.01.2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.

Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

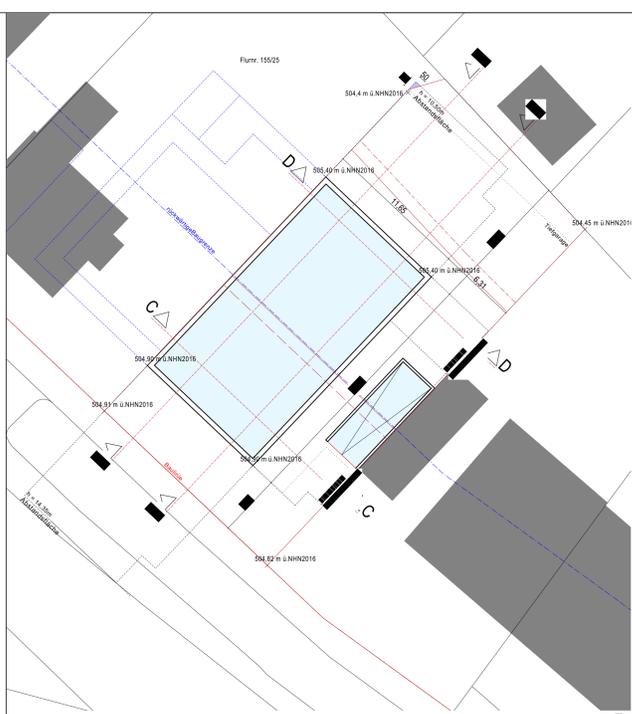
Mit freundlichen Grüßen



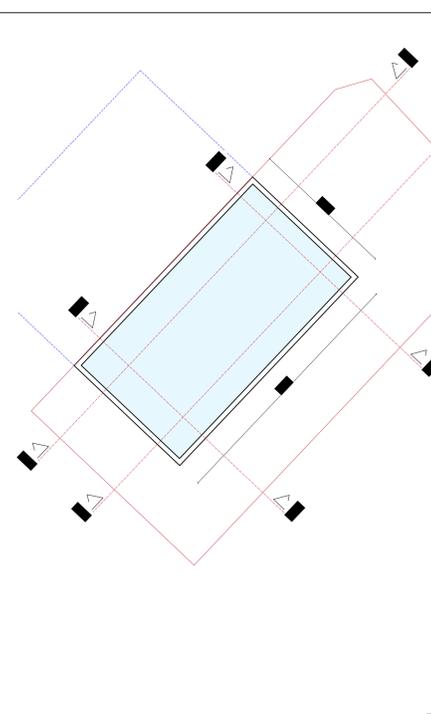


Anlagen

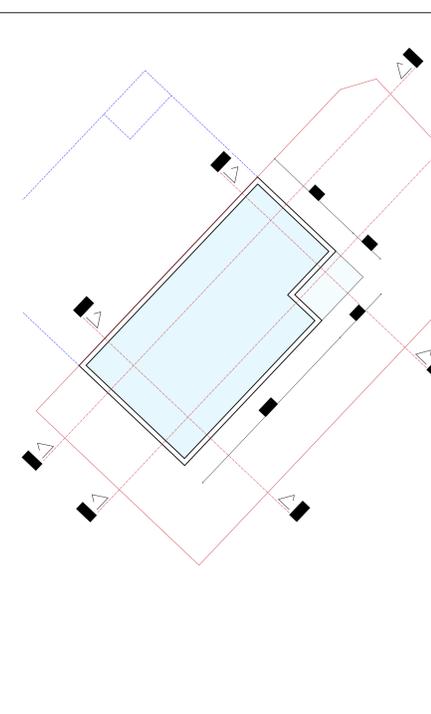
Duplikatspläne (s. o.)



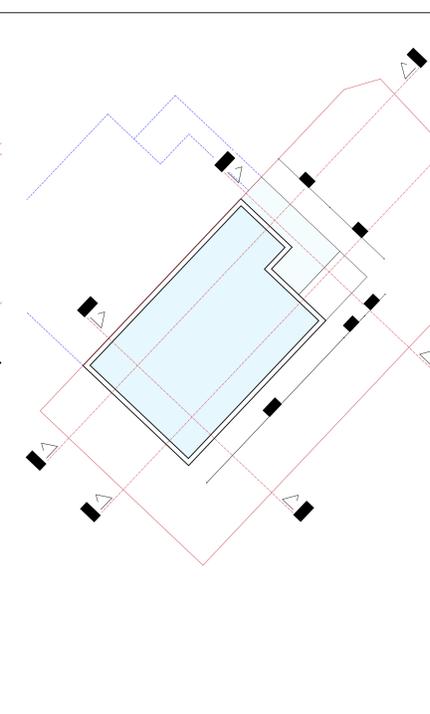
Grundriss Erdgeschoss, M 1:200



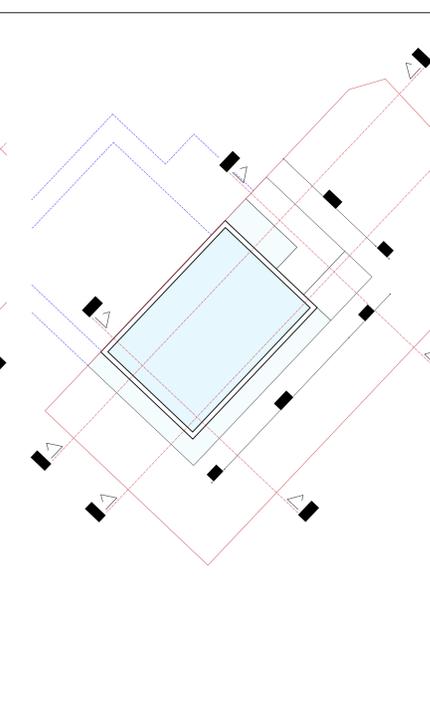
Grundriss 1. Obergeschoss, M 1:200



Grundriss 2. Obergeschoss, M 1:200



Grundriss 3. Obergeschoss, M 1:200



Grundriss 4. Obergeschoss, M 1:200



Ausschnitt aml. Lageplan, M 1:1000

**Legende:**  
 - geplante Nachbarbebauung Dachauer Str. 310 gemäß Vorbescheid vom 27.01.2021  
 - Abstandsflächen der Neubebauung auf Nachbargrundstück (Flurr. 155/31)

**UNTERSCHRIFTEN**

BAUHERR	Landeshaupt München
ANTRAGSTELLER	Kommunalleferant
GRUNDEIGNER	Immobilienmanagement, Technik Denisstraße 2 80335, München

**PLANUNG**

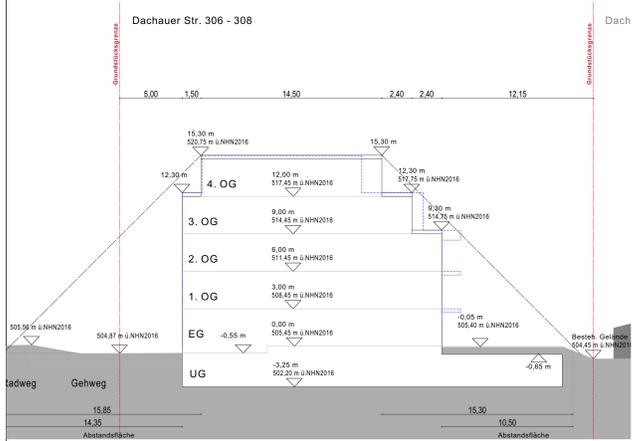
**NACHBAR**  
Flurr. 155/25

**NACHBAR**  
Flurr. 155/11

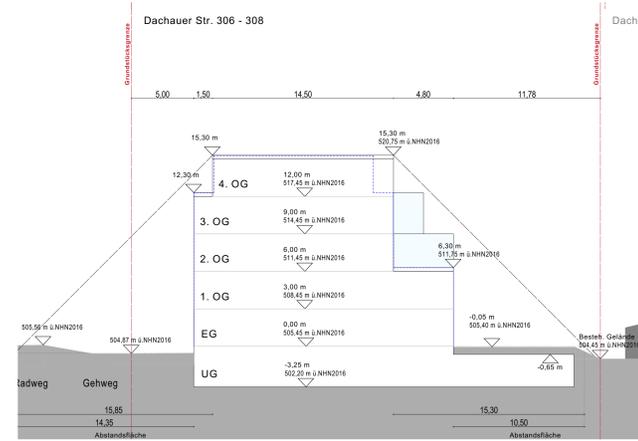
**NACHBAR**  
Flurr. 155/12

**NACHBAR**  
Flurr. 155/27

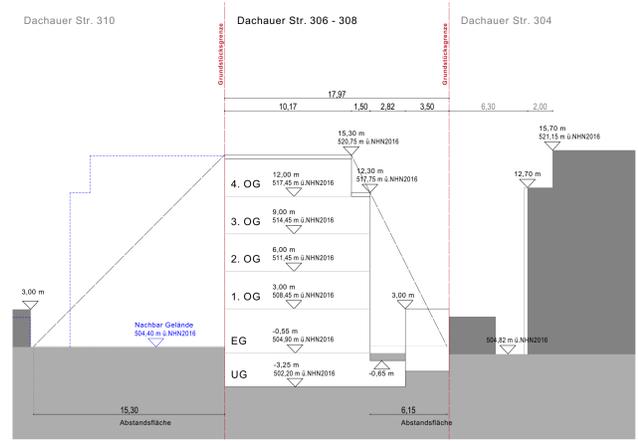
**NACHBAR**  
Flurr. 427



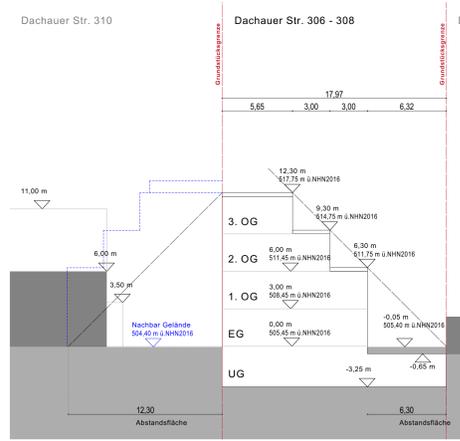
Schemaschnitt A-A, M 1:200



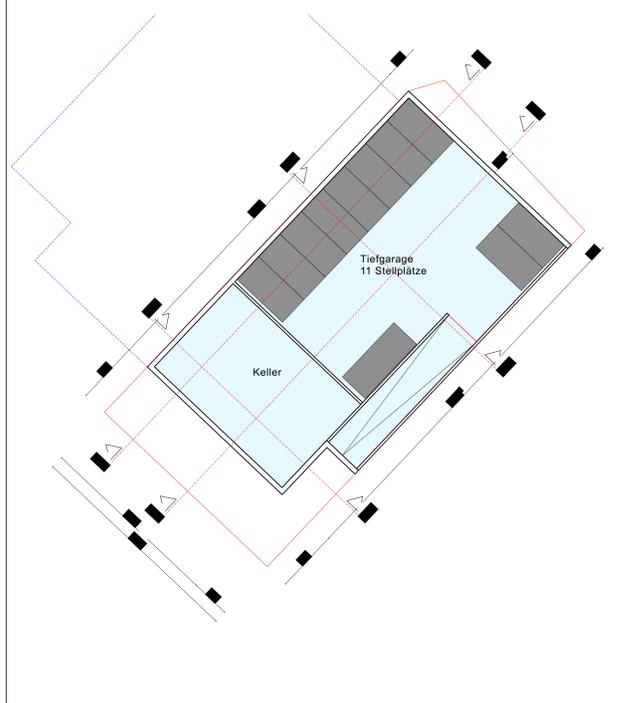
Schemaschnitt B-B, M 1:200



Schemaschnitt C-C, M 1:200



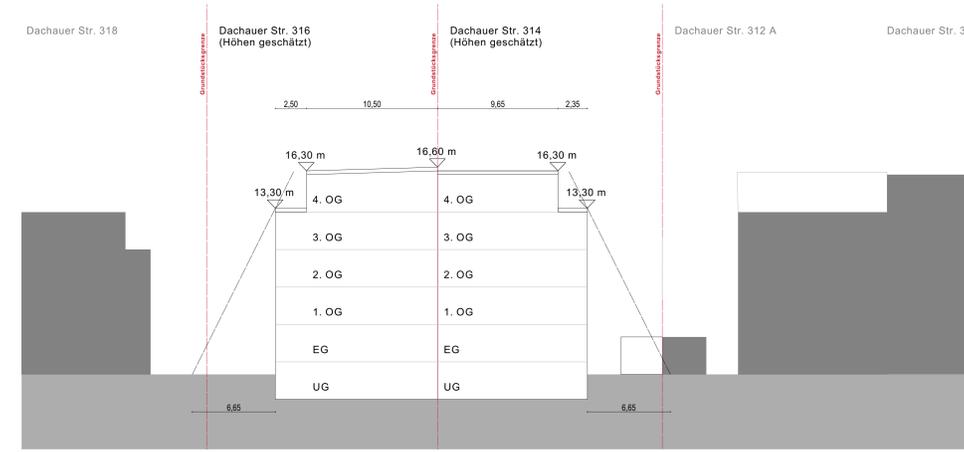
Schemaschnitt D-D, M 1:200



Grundriss Untergeschoss, M 1:200

**Dachauer Str. 306**  
 Grundstückfläche: 674 m<sup>2</sup>  
 GR\_Gebäude: 242 m<sup>2</sup>  
 GR\_TG\_Einfahrt: 31,5 m<sup>2</sup>  
 GR\_gesamt: 273,5 m<sup>2</sup>  
 GF\_EG: 273,5 m<sup>2</sup>  
 GF\_1OG: 242 m<sup>2</sup>  
 GF\_2OG: 228 m<sup>2</sup>  
 GF\_3OG: 200 m<sup>2</sup>  
 GF\_4OG: 147 m<sup>2</sup>  
 GF\_gesamt: 1090,5 m<sup>2</sup>  
 GRZ: 0,41  
 GFZ: 1,62  
 NF (0,75\* GF): 818 m<sup>2</sup>  
 Anzahl WE (~75 m<sup>2</sup> / WE): 11  
 Stellplätze:  
 Soll (1 Stpl. / WE): 11  
 Ist: 11  
 Differenz: 0

Berechnungen



Referenzschnitt Dachauer Str. 316, M 1:200

**Dachauer Str. 316 (geschätzt)**  
 Grundstückfläche: 1100 m<sup>2</sup>  
 GF\_EG: 250 m<sup>2</sup>  
 GF\_1OG: 250 m<sup>2</sup>  
 GF\_2OG: 250 m<sup>2</sup>  
 GF\_3OG: 250 m<sup>2</sup>  
 GF\_4OG: 167 m<sup>2</sup>  
 GR\_gesamt: 250 m<sup>2</sup>  
 GF\_gesamt: 1167 m<sup>2</sup>  
 GRZ: 0,23  
 GFZ: 1,06

Referenzberechnungen Dachauer Str. 316 (geschätzt)

ANTRAG AUF VORBESEID	PLANNR.
	DATUM
BAUVORHABEN	Dachauer Straße 306 - 308 FL.Nr.: 155/26 Gemarkung: Moosach
BEZEICHNUNG	Neubau eines Wohngebäudes ±0,00 = 505,45 m ü. NHN2016
BAUHERR	Landeshaupt München
ANTRAGSTELLER	Kommunalleferant
GRUNDEIGNER	Immobilienmanagement, Technik Denisstraße 2 80335, München
PLANINHALT	Lageplan, M 1:1000 Grundrisse, Schnitte, M 1:200
BEHÖRDE	

- LEGENDE BAUMBESTANDSPLAN:**
- BAUM BESTAND, ZU ERHALTEN
  - BAUM BESTAND, ZU FÄLLEN
  - STRÄUCHER, ZU RODEN
  - GEBÄUDE BESTAND, ABRUCH
  - GEBÄUDE NEUPLANUNG
  - BESTEHENDE NACHBARGEBÄUDE
  - GRUNDSTÜCKSGRENZE
  - AUSSENKANTE TIEFGARAGE / UG
  - HÖHE BESTAND

**Tabellarische Aufstellung des Baumbestandes**

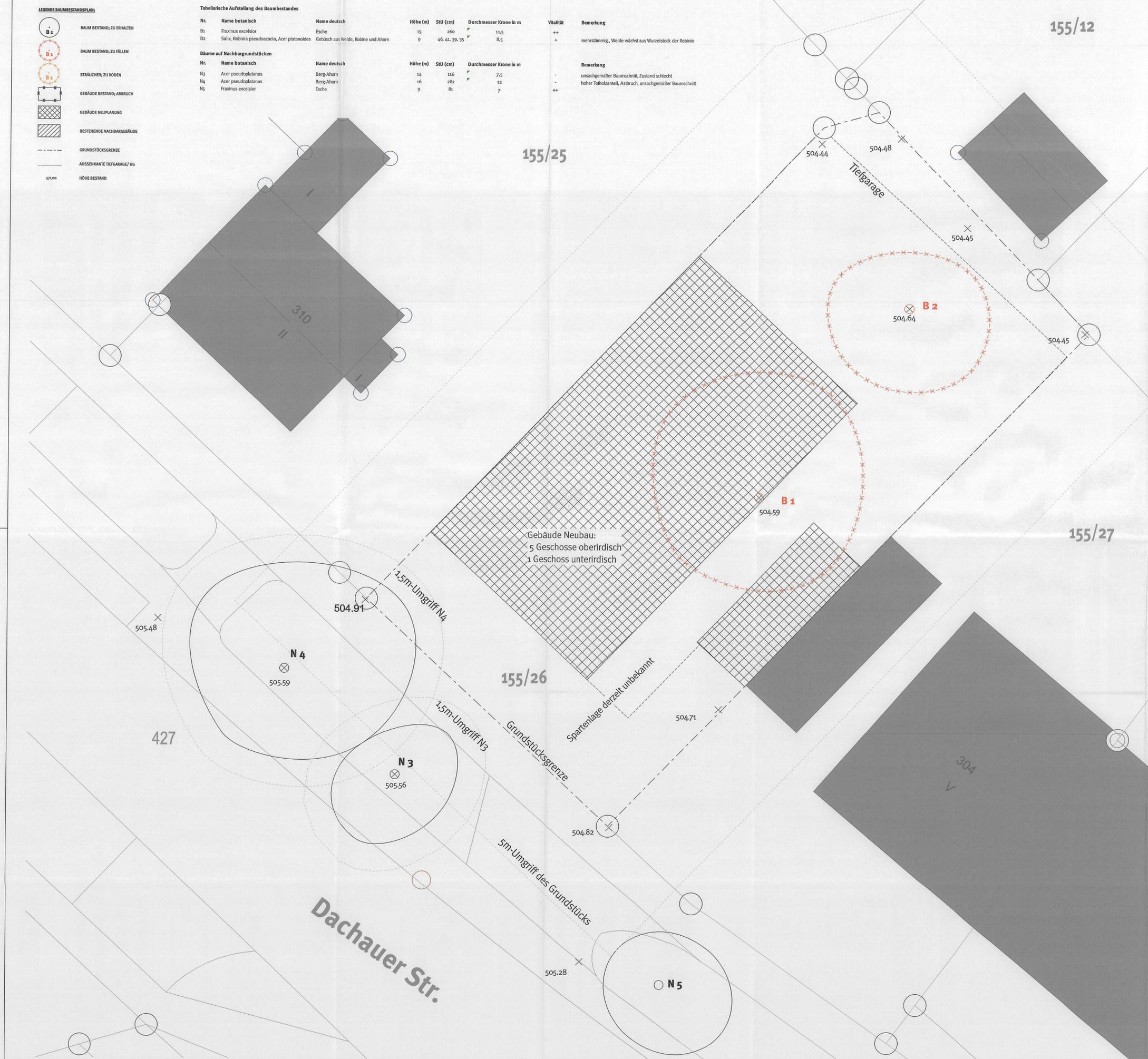
Nr.	Name botanisch	Name deutsch	Höhe (m)	SHU (cm)	Durchmesser Krone in m	Vitalität	Bemerkung
B1	Fraxinus excelsior	Esche	15	260	11,5	++	
B2	Salix, Robinia pseudacacia, Acer platanoides	Gebüsch aus Weide, Robinie und Ahorn	9	46, 41, 39, 35	8,5	+	mehrstämmig, Weide wächst aus Wurzelstock der Robinie

Nr.	Name botanisch	Name deutsch	Höhe (m)	SHU (cm)	Durchmesser Krone in m	Vitalität	Bemerkung
N3	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	14	185	7,5	-	unsachgemäßer Baumschnitt, Zustand schlecht
N4	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	16	282	12	-	hoher Totholzanteil, Astbruch, unsachgemäßer Baumschnitt
N5	Fraxinus excelsior	Esche	9	81	7	++	

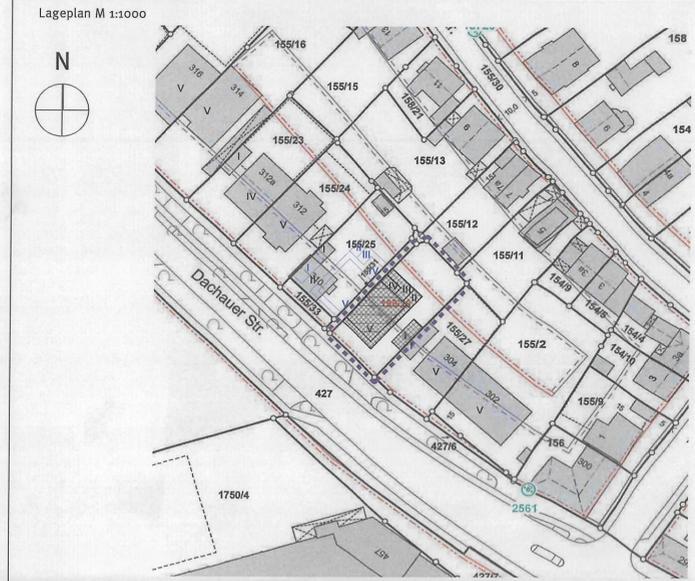
**Bäume auf Nachbargrundstücken**

Nr.	Name botanisch	Name deutsch	Höhe (m)	SHU (cm)	Durchmesser Krone in m	Vitalität	Bemerkung
N3	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	14	185	7,5	-	unsachgemäßer Baumschnitt, Zustand schlecht
N4	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	16	282	12	-	hoher Totholzanteil, Astbruch, unsachgemäßer Baumschnitt
N5	Fraxinus excelsior	Esche	9	81	7	++	



Nachbarunterschriften

Flur-Nr.: 155/25 155/31 155/33	[Redacted]
Flur-Nr.: 155/11	[Redacted]
Flur-Nr.: 155/12	[Redacted]
Flur-Nr.: 155/27	[Redacted]
Flur-Nr.: 427	LH München Denisstr. 2 80335 München



VORBESCHIED  
BAUMBESTANDSPLAN

NEUBAU EINES WOHNGEBÄUDES MIT TIEFGARAGE  
Dachauer Str. 306 in 80993 München

Gemarkung Moosach	Flurnummer 155/26	Maßstab 1:100	Datum 06.07.2021
-------------------	-------------------	---------------	------------------

Bauherr, Antragsteller und Grundeigner  
Landeshauptstadt München Kommunalreferat  
Immobilienmanagement, Technik  
Denisstraße 2  
80335 München

Landeshauptstadt München  
referat  
management - Technik  
2 - 80335 München

Planung Freianlagen

[Redacted]

[Redacted]

Behörde

Landeshauptstadt München  
Planungsreferat  
2021 - 0 19906  
Hauptabteilung IV  
Lokalbaukommission