

Die Architekturpartner Perhamerstr. 32 80687 München

Schlaugk Haus und Wohnen GmbH
Kraillinger Str. 1
82152 Planegg

München, den 01.09.2025

Baurechtsermittlung Jörg-Tömlinger-Straße 6, 82152 Planegg

Sehr geehrter Herr Schlaugk,

Sie haben uns beauftragt zu prüfen, wie hoch das maximale Baurecht für o.g. Anwesen voraussichtlich ist.

Das bayerische Staatsministerium für Finanzen und Heimat betreibt einen eigenen Online-Kartenservice. Der BayernAtlas ist der Viewer für Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Hieraus können verschiedene Daten gezogen werden.

Für das oben genannte Anwesen liegt ein qualifizierter Bebauungsplan vor. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 der Gemeinde Planegg vom 20.12.1990, zuletzt geändert am 30.09.1996. Damit richtet sich das Baurecht nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Maßgeblich sind hierbei insbesondere die im Bebauungsplan festgelegten Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubarer Grundstücksfläche, Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse.

Das Grundstück Jörg-Tömlinger-Straße 6, 82152 Planegg, liegt in einem Wohngebiet, das von Einfamilien-, Zweifamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Im Geviert liegt mit Ausnahme des Doppelhauses Jörg-Tömlinger-Straße 2/2a die offene Bauweise vor.

Die direkte Nachbarschaft zeigt eine Mischung aus älteren Gebäuden mit klassischen Dachformen (Sattel- und Walmdach) sowie Neubauten (oft mit Flachdächern). Nördlich grenzt ein Einfamilienhaus, südlich ein Doppelhaus an. In der näheren Umgebung gibt es auch einzelne Neubauten mit Flachdach. Das Nachbargrundstück Karlstraße 1-1f ist nach Bebauungsplan nach Maß der Nutzung anders als das zu untersuchende Grundstück zu bewerten. Die Reihenhäuser Karlstraße 1 -1c und die Mehrfamilienhäuser Karlstraße 1d -1f sind demnach nicht als Referenzobjekte heranzuziehen. Auf

info@die-ap.de
www.diearchitekturpartner.de

Barbara Leberfing
Dipl. Ing. Architektin
Felix Wittermann
Dipl. Ing. Architekt

Sitz der Gesellschaft München
Amtsgericht München PR2286

gegenüberliegender Straßenseite befindet sich ein ausgedehntes unbebautes Waldgebiet.

Die zulässige Grundfläche wird auf den direkt angrenzenden Grundstücken und in der näheren Umgebung eingehalten.

Die vorhandenen Geschossflächen sind über die öffentlich zugänglichen Unterlagen nur grob zu ermitteln. Es fällt jedoch auf, dass wahrscheinlich mehrere Gebäude die zulässige Geschossfläche überschreiten. Dies sind z.B. das Doppelhaus Jörg-Tömlinger-Straße 2/2a und die Gebäude Karlstraße 7 und Karlstraße 9.

Bestand: Derzeit befindet sich auf dem zu untersuchenden Grundstück Jörg-Tömlinger-Straße 6 ein Wohnhaus mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss, sowie einem Dachboden. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.000 m², die Grundfläche des Bestandsgebäudes beträgt ca. 81 m². Daraus ergibt sich eine aktuelle Grundflächenzahl (GRZ) von 0,081 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,13. Das Gebäude verfügt über ein Satteldach.

Zulässiges Maß nach Bebauungsplan: Für das Grundstück Jörg-Tömlinger-Straße 6 mit einer Fläche von 1.001 m² gilt gemäß Bebauungsplan eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22, entsprechend einer zulässigen Grundfläche von 220 m². Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,30, was einer maximalen Geschossfläche von 300 m² entspricht.

Fazit: Auf dem Grundstück Jörg-Tömlinger-Straße 6 herrscht über einen gültigen Bebauungsplan umfangreiches Baurecht, das zurzeit nicht ausgenutzt wird. Eine mögliche Nutzung wäre z.B. ein Neubau eines Ein- oder Zweifamilienhauses mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer Geschossfläche von 300m². Hiermit sind ca. 240m² Wohnfläche zu erzielen. Auch mit einem Umbau des Bestands mit Erweiterung sind vorgenannte Flächen realisierbar.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Das Gebäude darf maximal zwei Vollgeschosse haben und muss innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen errichtet werden, wobei Nebenanlagen mit einer Grundfläche von bis zu 30 m² auch außerhalb des Baufensters errichtet werden dürfen.

Die vorgenannten Größen sind nach Bebauungsplan als maximales Baurecht anzusehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit bei der unteren Bauaufsichtsbehörde ein höheres Baurecht abzufragen. Dies kann durch einen Vorbescheid oder einen Bauantrag erfolgen, wobei der Vorbescheid zu bevorzugen ist, da bei diesem nur die relevanten Fragen gestellt werden können und er dadurch deutlich günstiger und schneller bearbeitet werden

kann.

Ein möglicher Ansatzpunkt für eine weitergehende bauliche Ausnutzung ergibt sich aus den oben genannten Anwesen, die die zulässige Geschossfläche überschreiten. Sollte eine eingehende Untersuchung der Gebäude inklusive Einsichtnahme in die Baugenehmigungen und einem Abgleich vor Ort ergeben, dass die zulässige Geschossflächen tatsächlich überschritten werden, könnte argumentiert werden, dass sich auch in der Jörg-Tömlinger-Straße 6 über 300m² Geschossfläche in die nähere Umgebung einfügen. Die Grundfläche von 220m² wird als maximales Maß der Erdgeschoss-Bebauung angesehen.

Hinweis: Die oben aufgeführte Untersuchung und das Fazit beruhen auf Daten aus dem BayernAtlas, der eine gute Datengrundlage für eine grobe Einschätzung anbietet. Alle Angaben und Berechnungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt und bearbeitet. Die angewandte Methode das maximale Baurecht zu schätzen, hat sich in der Vergangenheit bewährt und es ist davon auszugehen, dass die untere Bauaufsichtsbehörde der Einschätzung weitestgehend anschließt. Eine definitive Aussage, ob das ermittelte Baurecht tatsächlich genehmigungsfähig ist, kann nur durch einen Vorbescheid oder einen Bauantrag bei der zuständigen Behörde abgefragt werden.

Mit freundlichen Grüßen,



Felix Wittermann