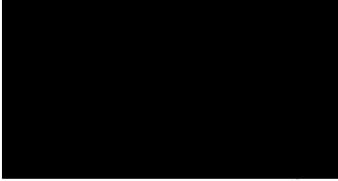




Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München



Lokalbaukommission
Baumschutz
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-33V

Telefon: (089) 233 - 25914 (Verw.)
Telefon: (089) 233 - 25354 (Technik)
Telefax: (089) 233 - 25831
plan.ha4-33@muenchen.de
Dienstgebäude:
Blumenstraße 19
Zimmer: 438 (Verw.)
Zimmer: 431 (Technik)
Sachbearbeitung:
Frau Jemni (Verw.)
Herr Lindenthal (Technik)

Sprechzeiten nach telefonischer Ver-
einbarung

Datum
22.11.2022

Faustnerweg 3 , Fl.Nr. 126/0, Gemarkung Solln
Neubau eines Mehrfamilienhauses - VORBESCHIED
Bauherr: 
Aktenzeichen: 6024-1.7-2022-4886-33

Vorbescheid

gemäß Art. 71 Bayerische Bauordnung (BayBO)

Eingang des Antrags am 15.03.2022

Bestandteil des Bescheids sind

- Duplikatsplan/-pläne, Nummer
- 1 Duplikatsplan "Baumbestand", Nummer

Der Vorbescheid erfolgt unter folgenden baurechtlichen Grundlagen:

Das Baugrundstück liegt innerhalb eines Gevierts, das im Norden von der Herterichstraße, im Osten von der Kurzbauerstraße, im Süden von der Bertelestraße und im Westen vom Faustnerweg begrenzt ist.

U-Bahn Linien U1/U2/U7
Haltestelle Fraunhoferstraße
U-Bahn Linien U1/U2/U3/U6/U7
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn Linien 16, 17, 18
Haltestelle Müllerstraße
Metrobus: Linie 52
Stadtbus: Linie 152
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszeiten im Servicezentrum:
Blumenstraße 19, Erdgeschoss
Mo, Di, Do, Fr: 9:00 bis 12:00 Uhr
zusätzlich Di und Do: 13:30 bis 16:00 Uhr

Internet: <http://www.muenchen.de>

Elektronische Kommunikation mit
der Stadtverwaltung München:
Siehe www.muenchen.de/ekomm

Planungsrechtlich beurteilt sich die Zulässigkeit des beantragten Bauvorhabens nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Form des einfachen übergeleiteten Bauliniengefüges mit einer straßenseitigen Baulinie, im übrigen nach § 34 BauGB und damit dem 'Einfügungsgebot'. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Der städtebaulich maßgebliche Bereich, innerhalb des Gevierts, ist geprägt von Wohnbebauung unterschiedlicher Grundfläche, in der offenen Bauweise. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist ebenfalls uneinheitlich und erreicht II + darüberliegende Dach- bzw. Terrassengeschosse. Auch hinsichtlich der vorhandenen Dachformen ist die Umgebungsbebauung uneinheitlich, so sind sowohl geneigte Walm-, als auch Sattel- bzw. Basilikadächer, sowie Flachdächer vorzufinden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den maßgeblichen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

Die Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen vom 18. April 1990 in der Fassung vom 13. Januar 2009, die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 12. Mai 1992, letztmalig geändert am 18. Januar 2013, die Gestaltungs- und Begrünungssatzung der Landeshauptstadt München vom 08. Mai 1996, die Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 26. Juni 2020, in Kraft getreten am 01. Oktober 2020 und die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 19. Dezember 2007, sowie die Verordnung der Landeshauptstadt München über Mindestabstandsflächen, Höhenlage von Gebäuden, Gestaltung von Dächern und von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke in besonderen Siedlungsgebieten (GVO) vom 14.12.1979 in der Fassung der Änderung vom 14. Juni 2004 sind für die Beurteilung der Zulässigkeit des beantragten Bauvorhabens einschlägig.

Beantwortung der Einzelfragen:

Vorbemerkung:

Unter der Maßgabe, dass für ein noch folgendes Baugenehmigungsverfahren, wie durch den Antragsteller mit Schreiben und Erklärung vom 05.10.2022 dokumentiert und angeboten, 40 % der durch die Befreiung zusätzlich gewährten Wohnbaufläche für den geförderten Wohnungsbau verwendet werden, werden die Fragen, wie folgt, beantwortet:

Frage 1.1: Ist das in den beiliegenden Plänen dargestellte Gebäude in der Variante 1 planungsrechtlich zulässig?

Antwort: Ja, der in den Plänen Plan Nr. 2022-04886 mit Variante 1 dargestellte Baukörper trägt hinsichtlich seiner überbauten Grundfläche, Länge, Tiefe und der Höhenentwicklung dem Einfügungsgebot i.S. des § 34 BauGB ausreichend Rechnung und ist folglich planungsrechtlich möglich.

Frage 1.2: Kann eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitens der straßenseitigen Baulinie mit dem geplanten Baukörper in Aussicht gestellt werden? (Variante 1)

Antwort: Ja, unter der mit Vorbemerkung beschriebenen Maßgabe und mit vorliegend erteiltem Einvernehmen durch die Stadtplanung, Hauptabteilung II, kann eine Befreiung bzgl. der Überschreitung der festgesetzten Baulinie in Aussicht gestellt werden.

Frage 2.1: Ist das in den beiliegenden Plänen dargestellte Gebäude in der Variante 2 planungsrechtlich zulässig?

Antwort: Ja, auch der in den Plänen Plan Nr. 2022-04886 mit Variante 2 dargestellte Baukörper trägt hinsichtlich seiner überbauten Grundfläche, Länge, Tiefe und der Höhenentwicklung dem Einfügungsgebot i.S. des § 34 BauGB ausreichend Rechnung und ist folglich planungsrechtlich möglich.

Frage 2.2: Kann eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitens der straßenseitigen Baulinie mit dem geplanten Baukörper in Aussicht gestellt werden? (Variante 2)

Antwort: Ja, unter der mit Vorbemerkung beschriebenen Maßgabe und mit vorliegend erteiltem Einvernehmen durch die Stadtplanung, Hauptabteilung II, kann eine Befreiung bzgl. der Überschreitung der festgesetzten Baulinie in Aussicht gestellt werden.

Frage 3.1: Kann eine Genehmigung für die Fällung des nach der Baumschutzverordnung geschützten Baums Nr. 3 gemäß Baumbestandsplan in Aussicht gestellt werden?

Antwort: Ja, entspricht das, im späteren Baugenehmigungsverfahren beantragte Vorhaben dem Vorhaben dieses Vorbescheides, wird die Genehmigung zur Fällung für folgenden, im Baumbestandsplan Nr. 2022-04886 bezeichneten Baumbestand in Aussicht gestellt (§§ 1 und 5 der Baumschutzverordnung):

1 Baum: Nr. 3 (Berg-Kiefer, StU 63/57 cm)

Als Ersatz ist 1 standortgerechter Laubbaum (der Wkl. I oder der Wkl. II, Hochstamm, 4xv mB, Stammumfang 20/25cm) in der weiteren Planung zu berücksichtigen. 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.

Anforderungen der Abteilung für Baumschutz und Freiflächengestaltung für das Baugenehmigungsverfahren:

1. Mit dem Bauantrag ist erneut ein vollständiger Baumbestandsplan vorzulegen. Die Erhebung zum Baumbestand des Grundstücks darf nicht älter als zwei Jahre sein.
2. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Hinweise:

Wasserleitungs-, Betretungs- und Benützungrechte (Bewilligung v. 16.07.1929), sowie Bau- und Benützungsbeschränkung (Bewilligung v. 14.12.1932)

Vergewissern Sie sich bitte eigenverantwortlich, dass die auf den Grundstücken lastenden Rechte berücksichtigt und bei Durchführung des Bauvorhabens nicht verletzt werden.

Das Grundstück befindet sich im Bereich der Verdachtsfläche des Bodendenkmals "Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile des Altortes von Solln", dessen Baugeschichte stellenweise bis in das hohe Mittelalter zurückreicht. Bei Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüchen etc. ist damit zu rechnen, dass Befunde wie Mauern, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Stadtbächen, Brunnenschächte, verfüllte Latrinengruben und Abfallgruben, Estriche und andere Böden, Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher oder Gräber), gemauerte Fluchtgänge etc. sowie auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Holzgeräte, Knochen, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Schlüssel, Besteck etc.) zum Vorschein kommen.

Vor Beginn von jeglichen Erdarbeiten (Abbruch Bestand, Oberbodenabtrag, Baugrubenaushub, Kellererweiterungen, etc.) ist ein zusätzliches und eigenständiges Erlaubnisverfahren nach dem Denkmalschutzgesetz erforderlich (Art. 7 DSchG). Diese Erlaubnis für diese archäologischen Grabungsarbeiten rechtzeitig vor Arbeitsbeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/61 T) zu beantragen. Das Formular finden Sie auf der Internetseite der Landeshauptstadt München www.muenchen.de unter Denkmalschutz.

Bindewirkung:

Der Vorbescheid und damit seine Bindewirkung bezieht sich nur auf die im Antrag gestellten Fragen und ergeht unter der Voraussetzung, dass alle Angaben und Darstellungen den tatsächlichen Bestand wiedergeben. Alle übrigen Belange oder Darstellungen, die erst in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, sind von der Bindewirkung nicht erfasst. Dies gilt auch für Anforderungen oder Einschränkungen, die aufgrund weiterer Rechtsvorschriften erfolgen.

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 Fl.Nr. 165, Fl.Nr. 125/2, Fl.Nr. 133, Fl.Nr. 134, Fl.Nr. 135/2 und Fl.Nr. 136 haben den Eingabeplänen nicht zugestimmt.

Den Nachbarn, der benachbarten Grundstücken im Sinne des Art. 66 Abs. 1 Satz 4 BayBO, die dem Vorhaben nicht zustimmt haben, ist eine Ausfertigung des Vorbescheides zuzustellen. Nachdem sich die vorgenannten Grundstücke im Eigentum von mehr als 20 Miteigentümern befinden, wird die erforderliche Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt. Die Zustellung gilt mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München als bewirkt (Art. 66 Abs. 2 BayBO).

Kosten:

Für diesen Bescheid werden Gebühren und Auslagen gemäß beiliegender Kostenrechnung erhoben. Die Kostenrechnung ist Bestandteil dieses Bescheides. Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 1, 2, 5, 6 und 10 des Kostengesetzes (KG) und dem Kostenverzeichnis zum Kostengesetz (KVz), siehe beigefügte Kostenrechnung.

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

i.V. Kowalski

Lindenthal, Tarifbeschäftigte/r i.technischen Dienst

Anlagen

1 Kostenrechnung

Duplikatspläne (s. o.)