

**Vollzug des Art. 71 Bayer. Bauordnung (BayBO);  
Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides vom 08.03.2024, eingegangen am 03.05.2024, betreffend Fl.Nr.  
246/3, Gemarkung Söcking, Stadt Starnberg  
Straße/Platz: Esterbergstraße 25  
Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage**

Das Landratsamt Starnberg erteilt folgenden

**Vorbescheid:**

**1.**

Die im Antrag vom 08.03.2024 enthaltenen Fragen werden wie folgt beantwortet, wobei Frage 2 mit E-Mail vom 02.08.2024 wie folgt reduziert wurde:

Frage 1:

Ist eine Bebauung mit einer Grundfläche von 175 qm und zwei Vollgeschossen mit einer Wandhöhe von 6,40 m und einer Firsthöhe von 9,05 m gern. Esterbergstraße 31, 31a möglich?

Antwort:

Ja, die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Grundfläche von 175 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe von 6,40 m, einer Firsthöhe von 9,05 m und einer zweigeschossigen Wirkung ist planungsrechtlich zulässig. Die Vollgeschosseigenschaft ist kein Einfügenskriterium des§ 34 BauGB, so dass diesbezüglich keine Antwort möglich ist.

Frage 2:

Ist eine Bebauung mit einer Grundfläche von 210 qm und zwei Vollgeschossen mit einer Wandhöhe von 6,40 m und einer Firsthöhe von 9,40 m gern. Esterbergstraße 48/50 möglich?

Antwort:

Ja, die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Grundfläche von 210 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe von 6,40 m, einer Firsthöhe von 9,40 m und einer zweigeschossigen Wirkung ist planungsrechtlich zulässig. Die Vollgeschosseigenschaft ist kein Einfügenskriterium des§ 34 BauGB, so dass diesbezüglich keine Antwort möglich ist.

**2.**

Dem Antrag des Bauherrn von der Nachbarbeteiligung gern. Art. 66 BayBO abzusehen, wird stattgegeben (Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO).

**Die folgenden Hinweise sind zu beachten:**

Hinweis Abstandsflächen:

Die nach Art. 6 ff. BayBO erforderlichen Abstandsflächen sowie die Abstandsflächensatzung der Stadt Starnberg sind bei der Planung zu berücksichtigen. Reicht die Abstandsfläche auf dem Baugrundstück nicht aus, so kann sie sich auf unbebaute und nicht mit Abstandsflächen belastete Teile des Nachbargrundstückes erstrecken, wenn der Nachbar gegenüber der Baugenehmigungsbehörde (siehe Formular zur Zustimmung der Abstandsflächenübernahme laut Bayerischem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr unter [www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauantragsformulare/index.ph](http://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauantragsformulare/index.ph)) zustimmt oder sie aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht bebaut werden kann.

Allgemeine Hinweise:

Dieser Vorbescheid gilt drei Jahre.

Die eingereichten Pläne sind nicht Gegenstand dieses Bescheides, sofern oben nicht ausdrücklich darauf verwiesen wurde,

sondern dienen lediglich als Beurteilungsgrundlage.

In der Eingabeplanung sind das natürliche (bestehende) und das geplante Gelände jeweils an jeder Gebäudeecke als Höhenkote bezogen auf 0,00 im Grundriss und in den Ansichten anzugeben. Falls das natürliche Gelände nicht verändert werden soll, ist ein Hinweis erforderlich, dass das geplante Gelände= natürliches Gelände sein soll. Dies gilt auch, soweit Garagen oder Carports geplant sind. Die Höhenkote +/- 0,00 ist auf einen absoluten Fixpunkt zu vermaßen (Grundstücksecke, Kanaldeckel o.ä.). Die Wandhöhe ist für jeden Gebäudeteil (auch Zwerchgiebel, Abschleppungen etc.) als Höhenkote anzugeben. Gemessen wird jeweils der fiktive Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Dies gilt auch, soweit Garagen oder Carports geplant sind.

Von jeder Gebäudeecke ist der Abstand zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen anzugeben. Die Maßangabe erfolgt hierbei rechtwinklig von der jeweiligen Wand. Dies gilt auch für vorspringende Gebäudeteile und für Garagen oder Carports.

Der Nachweis der erforderlichen Kfz-Stellplätze hat auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Starnberg zu erfolgen.

#### **Gründe:**

Das Landratsamt Starnberg ist zur Entscheidung über den Antrag örtlich und sachlich zuständig (Art. 53 Abs. 1 BayBO i.V.m. Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG).

Nach Art. 71 Satz 1 BayBO kann vor Einreichung eines Bauantrags auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Im Unterschied zur Baugenehmigung, die die Vereinbarkeit mit allen im Prüfungsumfang liegenden, öffentlich-rechtlichen Vorschriften beinhaltet, beschränkt sich der Vorbescheid nur auf einzelne, konkrete Fragen, die der Baugenehmigungspflicht unterliegen und über die bereits im Vorbescheid verbindlich entschieden wird; eine abschließende Beurteilung eines gesamten Vorhabens ist damit nicht verbunden.

Die Prüfung der in dem vorbezeichneten Antrag enthaltenen Fragen ergeben, dass diese in den zu entscheidenden Punkten, ggf. unter den verfügbaren Vorbehalten bzw. Einschränkungen (Art. 36 Abs. 1 BayVwVfG), genehmigungsfähig sind.

Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach den Vorschriften für den Innenbereich (§ 34 BauGB).

Die Stadt Starnberg hat ihr Einvernehmen zu beiden Fragen erteilt, so dass sich das Einvernehmen auch auf die reduzierten Werte hinsichtlich Wandhöhe und Grundfläche der geänderten Frage 2 erstreckt.

Dem Antrag des Bauherrn, von der Nachbarbeteiligung gem. Art. 66 BayBO abzusehen, kann aufgrund Art. 71 Satz 4 Hs. 2 BayBO stattgegeben werden