



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

**4.1-0138/23/V**  
**Zustellungsurkunde**

Ihr Zeichen:  
Ihr Schreiben vom:  
Unser Zeichen:  
München,

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Zimmer-Nr.:

**Vollzug der Baugesetze;  
Baugenehmigung**

Anlagen

- 1 Bauantrags-Zweitschrift
- 1 Kostenrechnung
- 1 Bauzeichnung vom 06.03.2023, korrigiert am 21.05.2024
- 1 Baumbestandsplan vom 27.10.2023
- 1 Freiflächengestaltungsplan vom 18.10.2023
- 1 Merkblatt zur Baugenehmigung
- 1 Hinweisblatt
- 1 Informationsblatt zum Baumschutz auf Baustellen
- 1 Formblatt zur Bekanntgabe der Fachperson für die baumschutzfachliche Baubegleitung

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Geitner,

das Landratsamt München erlässt als untere Bauaufsichtsbehörde folgenden

**B E S C H E I D :**

1. Ihnen wird nach Maßgabe der unter Ziffer 3. festgesetzten Nebenbestimmungen erteilt:

Die bauaufsichtliche Genehmigung für den Abbruch eines Einfamilienhauses sowie  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage

in 85521 Ottobrunn, Zaunkönigstraße 26  
Grundstück Fl.Nr. 1515/4 der Gemarkung Unterhaching

entsprechend den mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen des Bauantrages  
vom 06.03.2023.

## **2. Folgende Abweichungen werden zugelassen:**

- 2.1. von folgenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften
- 2.1.1. von § 3 Abs. 1 GaStellV wegen Überschreitung der max. zulässigen Rampenneigung in Teilbereichen um bis zu 6% auf 21% gemäß Art. 63 Abs.1 BayBO

## **3. Es werden folgende Nebenbestimmungen festgesetzt:**

- 3.1. Auflagen
- 3.1.1. Die in die Bauvorlagen eingetragenen Prüfungsvermerke (Maße, Erinnerungen, usw.) sind genau zu beachten und einzuhalten. Abweichungen hiervon sind unzulässig.
- 3.1.2. Spätestens nach dem Baugrubenaushub ist die Lage und die Höhenlage des Gebäudes in seinen Fertigmaßen festzulegen und deren Übereinstimmung mit den genehmigten Bauvorlagen durch die Vorlage einer Bescheinigung eines Prüfsachverständigen für Vermessung im Bauwesen gemäß § 21 Satz 1 PrüfVBau (= Einmessbescheinigung) beim Landratsamt München nachzuweisen.
- 3.1.3. Über den Baugrubenaushub hinaus dürfen keine weiteren Bauarbeiten ausgeführt werden, bis das Landratsamt München deren Fortführung gestattet hat. Die Freigabe weiterer Bauarbeiten erfolgt erst nach Vorlage der Einmessbescheinigung beim Landratsamt München.  
  
Hinweis:  
Sollten ohne schriftliche Freigabe durch das Landratsamt München weitere Bauarbeiten erfolgen, ist damit zu rechnen, dass die Bauarbeiten mittels kostenpflichtiger, zwangsgeldbewehrter Anordnung nach Art. 75 Abs. 1 BayBO eingestellt werden.
- 3.1.4. Bis zur Benutzung der beantragten baulichen Anlage sind 8 Stellplätze für Kraftfahrzeuge - entsprechend den Bauvorlagen - herzustellen und auf Dauer als solche zu unterhalten.
- 3.1.5. Bis zur Benutzung der beantragten baulichen Anlage sind 12 Fahrradabstellplätze und 4 Abstellplätze für Lastenräder - entsprechend den Bauvorlagen - herzustellen und auf Dauer als solche zu unterhalten.
- 3.1.6. Die Ausrundungen und Neigungsübergänge der Tiefgaragenrampe ist nach den Vorgabend der EAR 05 auszuführen.
- 3.1.7. Der Fahrbahnbelag der Tiefgaragenrampe ist mit entsprechender Griffigkeit auszuführen.
- 3.1.8. Der in den Bauvorlagen zur Erhaltung dargestellte geschützte Baumbestand darf weder beschädigt noch verändert werden (vgl. Informationsblatt zum Baumschutz auf Baustellen). Dies gilt auch für geschützte Bäume, die fehlerhaft oder nicht auf dem Baugrundstück oder im Nahbereich auf angrenzenden Grundstücken dargestellt sind. Dies gilt nicht für Eingriffe in den Baumbestand, sofern solche in diesem Bescheid abweichend geregelt werden.
- 3.1.9. Der Schutzbereich des Wurzelraumes (siehe rote Schraffur) der zu erhaltenden Bäume ist von jeglichem Baustellenbetrieb (z. B. Befahren, Lagerung, Arbeiten) freizuhalten. Flächenbefestigungen, Fundamentierungen, Grabungen sowie jeglicher Bodenauftrag oder Bodenabtrag sind unzulässig. Die vorhandene Krautschicht ist über die gesamte Bauzeit zu erhalten. Der Bereich im Umkreis von 1,50 m vom Stammfuß aus gemessen ist auch bei der Gartengestaltung dauerhaft unangetastet zu lassen. **(vgl. hierzu Zwangsgeldandrohung!)**

- 3.1.10. In den Schutzbereichen gilt: Im Falle des zulässigen Entfernens von Gehölzen oder bei Vegetations-, Pflanz- und Saatarbeiten darf der geschützte Baumbestand nicht beschädigt werden. Grabungen und Bodenlockerung für Pflanzarbeiten oder sonstige Gartengestaltung dürfen nur in Handarbeit durchgeführt werden, Stark- und Grobwurzeln (ab 2 cm Durchmesser) der Bäume dürfen dabei nicht beschädigt oder zerstört werden. Durchgängige Pflanzgräben sowie maschinelle Bodenbearbeitung sind unzulässig. Punktfundamente sind dann zulässig, wenn sie einen Durchmesser von weniger als 15 cm aufweisen und einen Abstand zu den Wurzelanläufen von mindestens 150 cm einhalten.
- 3.1.11. Der Schutzbereich des Wurzelraumes der zu erhaltenden Bäume ist durch ortsfeste Zäune, Höhe ca. 2 m, zu sichern (siehe rote Linien). Diese Schutzzäune sind vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten vollständig zu errichten und während der gesamten Bauzeit zu erhalten. Die fachgerechte Ausführung ist durch eine baumschutzfachliche Baubegleitung zu kontrollieren und zu dokumentieren. **(vgl. hierzu Zwangsgeldandrohung!)**
- 3.1.12. Aufgrund des bereits erfolgten Abtrags des Oberbodens ohne zuvor den Schutzbereich des Nachbarbaums Nr. 4 zu sichern, ist dessen Standsicherheit durch eine baumsachverständige Fachperson (öffentlich bestellte und vereidigte Baumsachverständige oder Fachagrarwirtin Baumpflege) zu überprüfen. In Absprache mit den Eigentümern sind ggf. erforderliche baumpflegerische Maßnahmen abzustimmen. Die fachgerechte Ausführung etwaiger Baumpflegemaßnahmen ist durch eine baumschutzfachliche Baubegleitung zu kontrollieren und zu dokumentieren. **(vgl. hierzu Zwangsgeldandrohung!)**
- 3.1.13. Die Baugrubenwände sind beim Aushub der Baugrube angrenzend an einen Schutzbereich gegen Abrutschen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Betonanspritzung, Berliner Verbau, Forster Systemverbau oder Gleichwertiges) zu sichern. Die fachgerechte Ausführung ist durch eine baumschutzfachliche Baubegleitung zu kontrollieren und zu dokumentieren. **(vgl. hierzu Zwangsgeldandrohung!)**
- 3.1.14. Vor, aber spätestens mit Beginn der Erdarbeiten sind die Wurzeln der geschützten Bäume entlang von Abgrabekanten angrenzend an Schutzbereiche fachgerecht zu durchtrennen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen. Die Freilegung der Wurzeln muss wurzelschonend durch Absaugen oder in Handarbeit erfolgen, die Breite des Wurzelvorhangs muss mindestens 25 cm betragen, die Tiefe den gesamten durchwurzelten Bereich umfassen. Der Wurzelvorhang ist fachgerecht aus verrottbarem Material zu erstellen, dauerhaft feucht zu halten und gegen Frosteinwirkung zu schützen. Wurzelvorhänge sind nach Beendigung der Baumaßnahme im Boden zu belassen. Die fachgerechte Ausführung ist durch eine baumschutzfachliche Baubegleitung zu kontrollieren und zu dokumentieren. **(vgl. hierzu Zwangsgeldandrohung!)**
- 3.1.15. Die im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag dargestellten Pflanzmaßnahmen sind bis zur Benutzung der baulichen Anlagen, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode, durchzuführen und dem Landratsamt anzuzeigen. Die fachgerechte Ausführung ist durch eine baumschutzfachliche Baubegleitung zu kontrollieren und zu dokumentieren. Einsendung per E-Mail an [gruenordnung@lra-m.bayern.de](mailto:gruenordnung@lra-m.bayern.de). **(vgl. hierzu Zwangsgeldandrohung!)**
- 3.1.16. Die in vorstehenden Nebenbestimmungen geforderte Dokumentation der baumschutzfachlichen Baubegleitung ist innerhalb von 2 Wochen nach Ausführungsbeginn der jeweiligen Maßnahme unaufgefordert dem Landratsamt München vorzulegen. Einsendung per E-Mail an [gruenordnung@lra-m.bayern.de](mailto:gruenordnung@lra-m.bayern.de). **(vgl. hierzu Zwangsgeldandrohung!)**

- 3.1.17. Mit Übersendung der Baubeginnsanzeige ist dem Landratsamt München die beauftragte Fachperson für baumschutzfachliche Baubegleitung zu benennen. Hierfür kann das dem Baugenehmigungsbescheid beiliegende Formblatt verwendet werden. Einsendung per E-Mail an [gruenordnung@lra-m.bayern.de](mailto:gruenordnung@lra-m.bayern.de). **(vgl. hierzu Zwangsgeldandrohung!)**
4. Für den Fall der Nichtbefolgung der Auflagen werden der rege GmbH, vertreten durch Herrn Joachim Geitner, folgende Zwangsgelder angedroht:
- 4.1. jeweils 600,00 Euro je betroffenem Baum für die Nichtbefolgung der unter Ziffer 3.1.9. festgelegten Auflage
- 4.2. jeweils 600,00 Euro je Schutzzaun für die Nichtbefolgung der unter Ziffer 3.1.11. festgelegten Auflage
- 4.3. jeweils 800,00 Euro je betroffenem Baum für die Nichtbefolgung der unter Ziffer 3.1.12. festgelegten Auflage
- 4.4. jeweils 800,00 Euro je lfm für die Nichtbefolgung der unter Ziffer 3.1.13. festgelegten Auflage
- 4.5. jeweils 120,00 Euro je lfm für die Nichtbefolgung der unter Ziffer 3.1.14. festgelegten Auflage
- 4.6. jeweils 1.000,00 Euro je zu pflanzendem Baum für die Nichtbefolgung der unter Ziffer 3.1.15. festgelegten Auflage
- 4.7. jeweils 800,00 Euro für die Nichtbefolgung der unter Ziffer 3.1.16. festgelegten Auflage
- 4.8. jeweils 800,00 Euro für die Nichtbefolgung der unter Ziffer 3.1.17. festgelegten Auflage
5. Sie haben als Antragsteller die Kosten des Verfahrens zu tragen.
6. Für diesen Bescheid werden folgende Gebühren festgesetzt:
- 3.692,00 Euro (Baugenehmigung)  
350,00 Euro zu Ziffer 2.1.1. (Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften)
- Für die Auslagen wird folgender Betrag erhoben: 12,28 Euro.

#### Gründe:

Sie beantragten am 06.03.2023 die Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung für das oben genannte Vorhaben.

Das Landratsamt München ist als untere Bauaufsichtsbehörde zum Erlass dieses Bescheides sachlich und örtlich zuständig (Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz – BayVwVfG - , Art. 53 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und § 206 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB - ).

Das geplante Vorhaben ist gemäß Art. 55 Abs. 1 BayBO bauaufsichtlich genehmigungspflichtig. Es handelt sich um ein Bauvorhaben, das im Rahmen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens geprüft wurde. Der Umfang der Prüfung richtet sich daher nach Art. 59 BayBO. Für die Einhaltung aller materiell-rechtlichen Vorschriften sind die Bauherren und die am Bau Beteiligten verantwortlich.

Da das Vorhaben unter Einhaltung der festgesetzten Nebenbestimmungen den im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, war die Baugenehmigung zu erteilen (Art. 68 Abs.1 BayBO).

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB.

Die Baugenehmigung ersetzt die nach der Baumschutzverordnung vom 01.07.2018 der Gemeinde Otobrunn erforderliche Fällungsgenehmigung für den Baum Nr. 2 (Birke).

Das Gebäude wird entsprechend den Angaben in dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. in der Baubeschreibung in die Gebäudeklasse 3 eingestuft.

Die bauaufsichtliche Genehmigung war trotz der fehlenden Unterschrift und damit ohne Zustimmung der Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 1515/12, 1515/28, 1515/3, 1515/26 und 1515/25, Gemarkung Unterhaching zu erteilen, da öffentlich-rechtlich zu schützende nachbarliche Belange durch das Bauvorhaben nicht verletzt werden (Art. 68 Abs. 1 BayBO).

Die im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens schriftlich gegen das Bauvorhaben vorgebrachten Einwände wurden geprüft, führten aber im Ergebnis zu keiner anderen Entscheidung. Zusammenfassend wurden im Wesentlichen folgende Einwände zum Bauvorhaben vorgebracht:

Das geplante Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Bebauungstiefe, Maß der baulichen Nutzung und umgebende Freifläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Eckbauung des nordöstlichen Gebäudeteils hält keinen Abstand zur Grundstücksgrenze ein. Die Nachbarbäume Birke und Fichte bedürfen Baumschutzmaßnahmen, um keinen Schaden während der Bauausführung zu nehmen. Die Einhaltung der abstandsflächenrechtlichen Regelungen wird bezweifelt und die Bebauung ist insgesamt als rücksichtslos einzustufen, insbesondere auch der geplante, grenznahe Kinderspielplatz.

Das Grundstück Fl.Nr. 1515/4 der Gemarkung Unterhaching liegt nicht im Außenbereich und auch nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich somit nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 Baugesetzbuch -BauGB-. Danach 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 einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Sowohl nach der Art der baulichen Nutzung als auch hinsichtlich der Bauweise fügt sich das geplante Vorhaben unproblematisch in die durch Wohnnutzung in offener Bauweise geprägte, nähere Umgebung ein und auch die Erschließung ist gesichert.

Bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung ist auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung abzustellen, wobei vorrangig diejenigen Maßkriterien wesentlich sind, in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt (in diesem Sinne OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 05.06.2015, OVG 10 S 11.15). Hierbei ist auf die Maße abzustellen, die einerseits bei dem hinzutretenden Vorhaben und andererseits bei der maßgeblichen Umgebungsbebauung nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten, also die Länge und Breite der Grundfläche, die Geschoszahl und die Höhe der Gebäude (Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, Rd. 40 zur § 34 BauGB). Ausschlaggebend sind demnach die absoluten Größen von Grundflächen, Geschoszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch das Verhältnis zur umgebenden Freifläche.

Demgegenüber müssen die anderen Maßfaktoren wie Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl zurücktreten, da diese maßgeblich von der jeweiligen Grundstücksgröße bestimmt sind – Gesichtspunkte, die im nichtbeplanten Innenbereich zurücktreten müssen (BVerwG, Urteil vom 23.03.1994 - 4 C 18.92; BVerwG, Urteil vom 08.12.2016 - 4 C 7.15).

Es muss nach der Eigenart der näheren Umgebung Referenzobjekte geben, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung der vorgenannten Maßkriterien vergleichbar sind. Dabei kann sich ein Vorhaben auch noch einfügen, wenn der vorhandene Rahmen überschritten wird. Jedoch nicht in einer Weise, die dazu geeignet ist, bodenrechtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene zu erhöhen, die nur über die Mittel der Bauleitplanung zu lösen wären (BVerwG, Urteil vom 08.12.2016 - 4 C 7.15).

Das hier geplante Mehrfamilienhaus ist mit einer Grundfläche (GR) von insgesamt rund 259m<sup>2</sup> geplant. Dabei erreicht der südliche Gebäudeteil mit rund 15m x 7,60m, GR 114m<sup>2</sup> mit dem geplanten Mansarddach eine Wandhöhe (WH) von 4,42m bzw. 5,62m und eine Firsthöhe (FH) von 5,87m. Der nördliche Gebäudeteil ist mit rund 16,0m x 10,50m bzw. 6,70m, GR rund 145m<sup>2</sup>, mit einer Art zurückgesetzten Satteldach mit einer WH 5,98m und FH von 8,55m geplant.

In der maßgeblichen näheren Umgebung können hier die vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1461/4, 1515 und 1515/22 mit 1515/27 und 1515/28 u.a. als Referenz herangezogen werden, die bei einer weitaus höheren GR von 292m<sup>2</sup> und 398m<sup>2</sup> eine höhere WH von 6,25 bis zu 6,85m und auch eine höhere FH von bis zu 9,05m aufweisen.

Auch wird durch die geplanten Dachneigungen des Vorhabens, insbesondere auch aufgrund der weiteren Reduzierung mit korrigierter Austauschplanung vom 21.05.2024, keine sich nicht mehr einfügende Geschossigkeitswirkung erzielt. Wie auch in der maßgeblichen Umgebung vorhanden, geht von dem Gebäude insgesamt eine sich noch einfügende 2-geschossige Wirkung aus.

Hinsichtlich dem Einfügen nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (Bebauungstiefe) fügt sich das Vorhaben mit Blick auf die vorhandene Bebauung auf Grundstück Fl.Nr. 1461/4 noch ein. In Bezug auf die umgebende Freifläche wird auf die Grundstücke Fl.Nrn. 1515, 1515/3 und 1515/14 verwiesen, die mit einer verbleibenden Freifläche von ca. 35% vergleichbar mit dem hier gegenständlichen Vorhaben sind.

Eine Überschreitung des sich aus der vorhandenen Umgebungsbebauung abzuleitenden Rahmens des Maßes der baulichen Nutzung, der nur über Mittel der Bauleitplanung zu lösen wäre, ist mit dem hier geplanten Neubau daher nicht gegeben. Das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebung noch ein.

Abschließend sei noch erwähnt, dass das Maß der baulichen Nutzung iSd § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich keine nachbarschützende Wirkung entfaltet (VGH München, Beschluss vom 23.04.2014 - 9 CS 14.222).

Ein Verstoß gegen das in § 34 Abs. 1 BauGB im Begriff des 'Einfügens' auch verankerte Gebot der Rücksichtnahme ist indes auch nicht erkennbar. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot nicht vorliegt, wenn Nachbargrundstücke innerhalb des Rahmens baulich genutzt werden, den das Bauplanungsrecht und das Bauordnungsrecht vorgeben, auch wenn es dadurch zu Beeinträchtigungen kommt. Das Bauplanungsrecht vermittelt keinen generellen Schutz vor potentiellen Beeinträchtigung, vgl. Kommentar EZBK/Söfker, 149. EL Februar 2023, BauNVO § 15 Rn. 37. Eine Rechtsverletzung kann u.a. erst zu bejahen sein, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht. Eine Gesamtschau der Umstände des konkreten Einzelfalls ist maßgeblich dafür, ob einem Vorhaben 'abriegelnde' oder 'erdrückende' Wirkung zukommt.

Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften ist hierbei ein Indiz dafür, dass keine 'erdrückende' Wirkung vorliegt, vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.01.1999 - 4 B 128.98. Wie vorangegangen dargelegt, fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein und die Regelungen der gemeindlichen Abstandsflächensatzung werden, unter Berücksichtigung der geregelten Erleichterungsmöglichkeiten, vollumfänglich eingehalten. Auch die grundbuchrechtlich bestellte Abstandsflächendienstbarkeit zu Gunsten des östlich angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 1515/25 wurde mit vorliegender Austauschplanung vollumfänglich berücksichtigt. Besondere

Umstände, welche ausnahmsweise die Annahme einer `abriegelnden` oder `erdrückenden` Wirkung rechtfertigen, werden mit dem hier geplanten Vorhaben nicht begründet.

Der Einwand hinsichtlich der während der Baumaßnahme zu schützenden Birke auf dem Nachbargrundstück kann indes nicht nachvollzogen werden, da hierzu eine schriftliche Zustimmung des Nachbarn vom 26.09.2023 auf Fällung und Ersatzpflanzung vorliegt. Die nachbarliche Fichte wurde dagegen mit entsprechenden Schutzauflagen versehen. Zudem wurde eine baumschutzfachliche Begleitung beauftragt.

Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zur Herstellung eines Kinderspielplatzes dienen dagegen auch nicht dem Schutz der Nachbarn, vgl. Kommentar Busse/ Kraus Rd. 184 zu Art. 7 BayBO. Die Benutzung der Kinderspielplätze kann zu Belästigungen der Anwohner, besonders durch Lärm, führen, der jedoch, da er zweckbedingt ist, nicht vermeidbar, sondern nur beschränkbar ist. Der Lärm spielender Kinder mag für einzelne Bewohner schwer erträglich sein, ist jedoch als Lebensäußerung unvermeidbar und deshalb regelmäßig auch in einem Wohngebiet der Nachbarschaft zuzumuten.

Bei der vorgenommenen Gesamtschau des Vorhabens ist das Landratsamt zu dem Ergebnis gekommen, dass ein Widerspruch zu den im vereinfachten Verfahren zu prüfenden Vorschriften gemäß Art. 59 BayBO mit dem Vorhaben nicht begründet wird, sodass ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung seitens des Antragstellers besteht, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO.

Nach Art. 63 Abs. 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 BayBO vereinbar sind.

Die Abweichung von § 3 Abs. 1 GaStellV konnte erteilt werden, da die Ausführung der Abrundungen und Neigungsübergänge gemäß EAR 05 und der Fahrbahnbelag mit entsprechender Griffigkeit erfolgt. Zudem steht die Tiefgarage nur einem eingeschränkten Nutzerkreis zur Verfügung, die entsprechend Kenntnis von der Rampensituation haben.

Die Tiefgarage ist in diesem Bereich darüber hinaus vollständig überdacht und nicht gewendet. Die Abweichungen sind daher unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine sichere Befahrbarkeit der Tiefgaragenrampe und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (Art. 63 Abs. 1 BayBO).

Die Androhung des Zwangsgeldes stützt sich auf Art. 29, 30, 31 und 36 des Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (VwZVG). Da die Androhung des Zwangsgeldes einen Leistungsbescheid im Sinne des Art. 23 Abs. 1 VwZVG enthält, kann das Zwangsgeld beigetrieben werden, wenn die Zwangsgeldforderung fällig wird, ohne dass es hierfür eines gesonderten Verwaltungsaktes bedarf.

Der Antragsteller hat gemäß Art. 1 und 2 des Kostengesetzes (KG) die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Gebührenhöhe bemisst sich nach Art. 6 KG i. V. m. Tarif-Nr. 2.1.1/1.24.1.1.2 des Kostenverzeichnisses (KVz) zum KG in der derzeit gültigen Fassung. Die Gebühren für die Abweichungen beruhen auf Tarif-Nr. 2.1.1/1.30 des KVz. Die Erhebung der Auslagen beruht auf Art. 10 Abs. 1 Nr. 2 KG.

## Hinweise:

1. Der Bauherr und die anderen am Bau Beteiligten sind gem. Art. 49 ff BayBO je innerhalb ihres Wirkungskreises für die ordnungsgemäße Bauausführung nach den anerkannten Regeln der Baukunst und für die Einhaltung der Bauvorschriften auch dann verantwortlich, wenn die genehmigten Bauvorlagen keine entsprechenden Revisionseintragungen enthalten.
2. Das Vorhaben, einschließlich Baugrubenaushub, darf erst begonnen werden, wenn der Baubeginn mit den erforderlichen Bescheinigungen und Bestätigungen dem Landratsamt ordnungsgemäß angezeigt wurde, frühestens jedoch 1 Woche nach Eingang der Anzeige. Ein Verstoß hiergegen kann die Einstellung der Bauarbeiten gem. Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO zur Folge haben.
3. Das Vorhaben darf erst genutzt werden, wenn die Nutzungsaufnahme ordnungsgemäß angezeigt und sämtliche erforderlichen Bescheinigungen sowie die nach sonstigen Vorschriften erforderlichen Unterlagen dem Landratsamt München vorgelegt wurden; frühestens 2 Wochen nach Eingang der Anzeige und Unterlagen.
4. Falls der Kriterienkatalog nach § 15 Abs. 3 Bauvorlagenverordnung nicht ausnahmslos erfüllt ist, ist für das mit dieser Genehmigung zugelassene Vorhaben die Prüfung des Standsicherheitsnachweises erforderlich. Die Bescheinigung des Standsicherheitsnachweises durch einen Prüfsachverständigen muss mit der Baubeginnsanzeige vorgelegt werden. Von der Baugenehmigung darf nur soweit Gebrauch gemacht werden, soweit der Standsicherheitsnachweis geprüft wurde.
5. Der Nachweis des Brandschutzes der Tiefgarage muss durch einen Prüfsachverständigen für Brandschutz bescheinigt werden. Diese Bescheinigung ist mit der Baubeginnsanzeige vorzulegen (Art. 68 Abs. 6 Nr. 3 BayBO) und muss an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen (Art. 68 Abs. 6 Nr. 2 BayBO). Ein Verstoß kann die Einstellung der Bauarbeiten zur Folge haben.
6. Im Falle eines Bauherrenwechsels bleibt der bisherige Bauherr dem Landratsamt München gegenüber solange verantwortlich, bis die schriftliche Meldung des neuen Bauherren gemäß Art. 50 Abs. 1 Satz 5 BayBO vorliegt.
7. Die Anmeldung der Baumaßnahme bei der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft kann über den Online-Service der BG Bau ([www.bgbau.de](http://www.bgbau.de)) vorgenommen werden.
8. Die Regelungen der Stellplatzsatzung, der Baumschutzverordnung, der Einfriedungssatzung und der Abstandsflächensatzung - jeweils in der aktuellen Fassung - sind einzuhalten und zu beachten, sofern keine Befreiungen oder Abweichungen erteilt worden sind.
9. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die Einhaltung der technischen Regeln wird hingewiesen. Sollten die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit nicht gegeben sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Fachbereich 4.4.2 - Wasserrecht zu beantragen.
10. Für die Einhaltung der Abstandsflächen sind die Außenmaße der Wände im fertigen Ausbaurzustand maßgeblich.
11. Eventuelle Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu schützen, dass die vorgesehenen Bäume gepflanzt werden können.
12. Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und weniger Pflegeaufwand sind für Baumneupflanzungen II. Ordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem



Volumen von 24 - 30 m<sup>3</sup> (bei 1,5 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen III. Ordnung (Bäume bis 10 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 18 - 24 m<sup>3</sup> (bei 1,5 bis 1,0 m Tiefe) zu empfehlen.

13. Sollte zur Verwirklichung des Bauvorhabens die Fällung, auf den Stock Setzen oder das Abschneiden von Bäumen, Hecken oder anderen Gehölzen erforderlich sein, ist gemäß § 39 Abs.5 Satz 1 Nr.2 BNatSchG grundsätzlich die Sperrzeit vom 01.03. bis 30.09. zu beachten. Ob die Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen und was ggf. zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu veranlassen ist, erfragen Sie bitte bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt (naturschutz@lra-m.bayern.de).
14. Das Hinweisblatt - Wichtige Hinweise und Merkblätter für den Bauherren - zur Baugenehmigung enthält wertvolle Informationen für den Bauherren und die am Bau Beteiligten. Es ist deshalb genauestens zu beachten.  
  
Die Maßnahmen zum Schutz gegen Baulärm sind dem Bauunternehmer zur Kenntnis zu bringen.
15. Sofern die Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung vorgesehen ist, da eine Eintragung von Sondereigentum an Wohnungen oder sonstigen Räumen in das Grundbuch erfolgen soll, können Formulare bzw. weitergehende Informationen zur Beantragung unserer Homepage entnommen werden: [www.landkreis-muenchen.de](http://www.landkreis-muenchen.de) – Menüpunkt 'Bürgerservice' – Menüunterpunkt 'Dienstleistungen A – Z' - 'Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen'
16. Mit der Anzeige der Nutzungsaufnahme - mind. 2 Wochen vor Nutzungsbeginn - sind dem Landratsamt München folgende Unterlagen vorzulegen:  
Bescheinigungen von Prüfsachverständigen über  
- die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich des Brandschutzes nach Art. 77 Abs. 2 Satz 1 BayBO i.V.m. § 19 PrüfVBau
17. Die Prüfung des Bauantrages umfasst die Prüfung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften nach Art. 59 BayBO. Entscheidungen zu anderen öffentlich-rechtlichen Rechtsbereichen, wie Gewerberecht, Lebensmittelrecht etc. sind hiervon nicht betroffen.

#### 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.
- Die Klage muss den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in

Abschrift beigelegt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

- Die Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Genehmigung eines Vorhabens hat keine aufschiebende Wirkung. Sofern mit diesem Bescheid auch eine Gestattung nach den wasserrechtlichen Vorschriften erteilt wird, gilt dies nicht für die wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis.
- Durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung vom 22.06.2007 (GVBl S. 390) wurde das Widerspruchsverfahren im Bereich des Baurechts abgeschafft. Es besteht keine Möglichkeit, gegen diesen Bescheid Widerspruch einzulegen.
- Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

Mit freundlichen Grüßen

**Die genehmigten Pläne stehen Ihnen zum Download im GekoS-Online mit Ihren bekannten Nutzerdaten aus der Eingangsbestätigung zur Verfügung.**

**Für das Einreichen von erforderlichen Unterlagen im Nachgang der Baugenehmigung (z. B. Baubeginnsanzeige, Nutzungsaufnahmeanzeige - vgl. auch die Hinweise des Bescheides) und etwaigen Fragen hierzu wenden Sie sich bitte an:**

**Erforderliche Formulare (teilweise als Onlineformulare) können auch auf unserer Homepage [www.landkreis-muenchen.de](http://www.landkreis-muenchen.de) unter dem entsprechenden Suchbegriff z.B. ‚Baugenehmigung beantragen‘ abgerufen werden. Eine Übersendung der Unterlagen mit Unterschriften als gescannte Dokumente ist per E-Mail ausreichend. Für die Onlineformulare ist keine Unterschrift notwendig. Dieser Übermittlungsweg wäre für uns zur weiteren internen Erfassung auch von Vorteil.**

Landratsamt München  
Referat 4.1 - Bauen  
Frankenthaler Str. 5-9

81539 München

**Aktenzeichen:**

**Vollzug der Baugesetze;**

**Antragsteller/-in:**

**Vorhaben:** Abbruch eines Einfamilienhauses sowie Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage

**Grundstück:** Gemarkung Unterhaching Fl.Nr. 1515/4

**Bauort:** 85521 Ottobrunn, Zaunkönigstraße 26

**Bekanntgabe der beauftragten Fachperson für die baumschutzfachliche Baubegleitung – baubegleitende Baumpflege**

Name, Vorname:

Straße, Hausnummer:

PLZ, Ort:

Telefon:

E-Mail:

Berufsbezeichnung:

Qualifikationen (z.B. öffentlich bestellte/r und vereidigte/r Baumsachverständige/r, European Tree Worker, European Tree Technician oder Fachagrarwirt/in Baumpflege):

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Fachperson

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Bauherrin/Bauherr