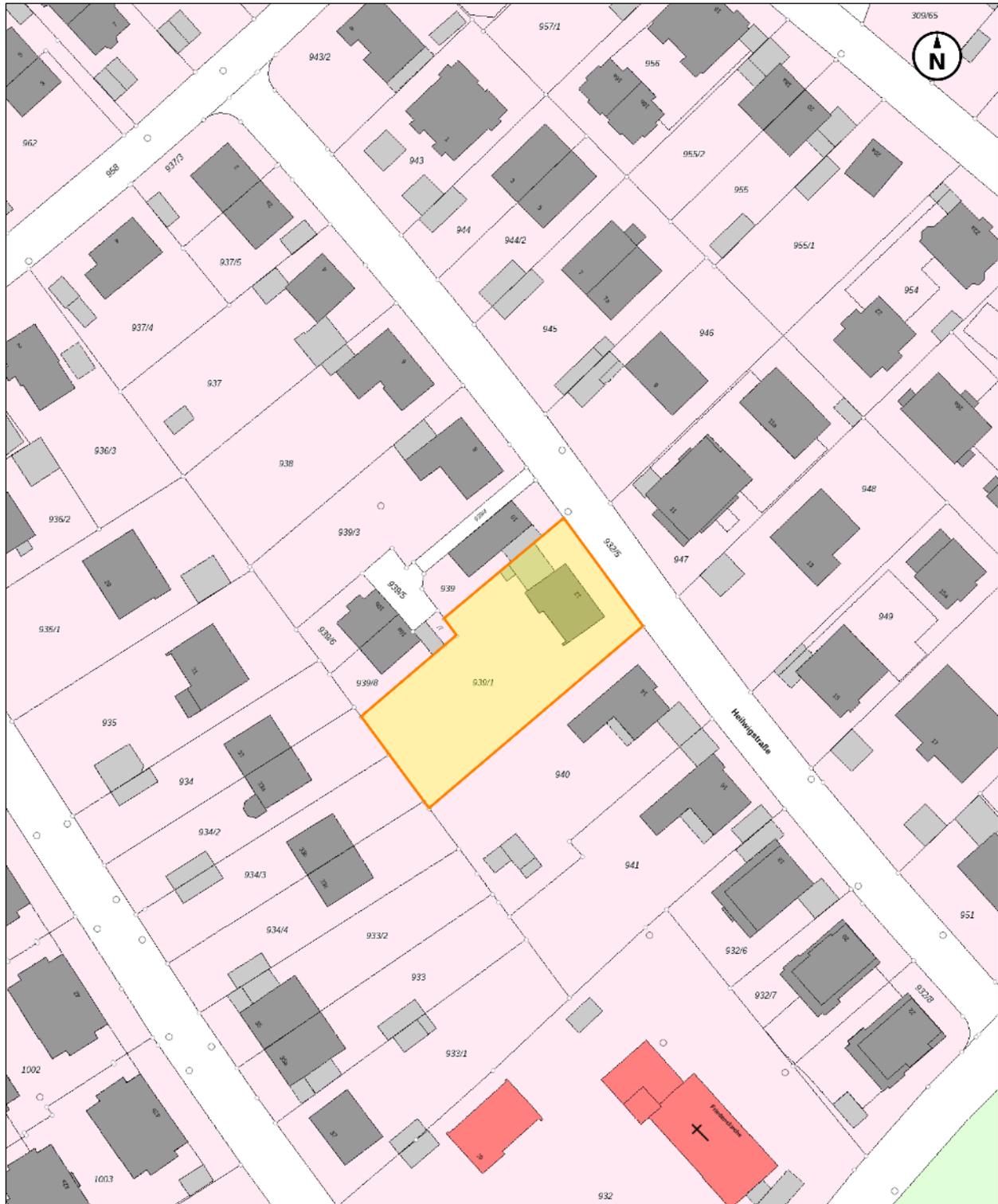
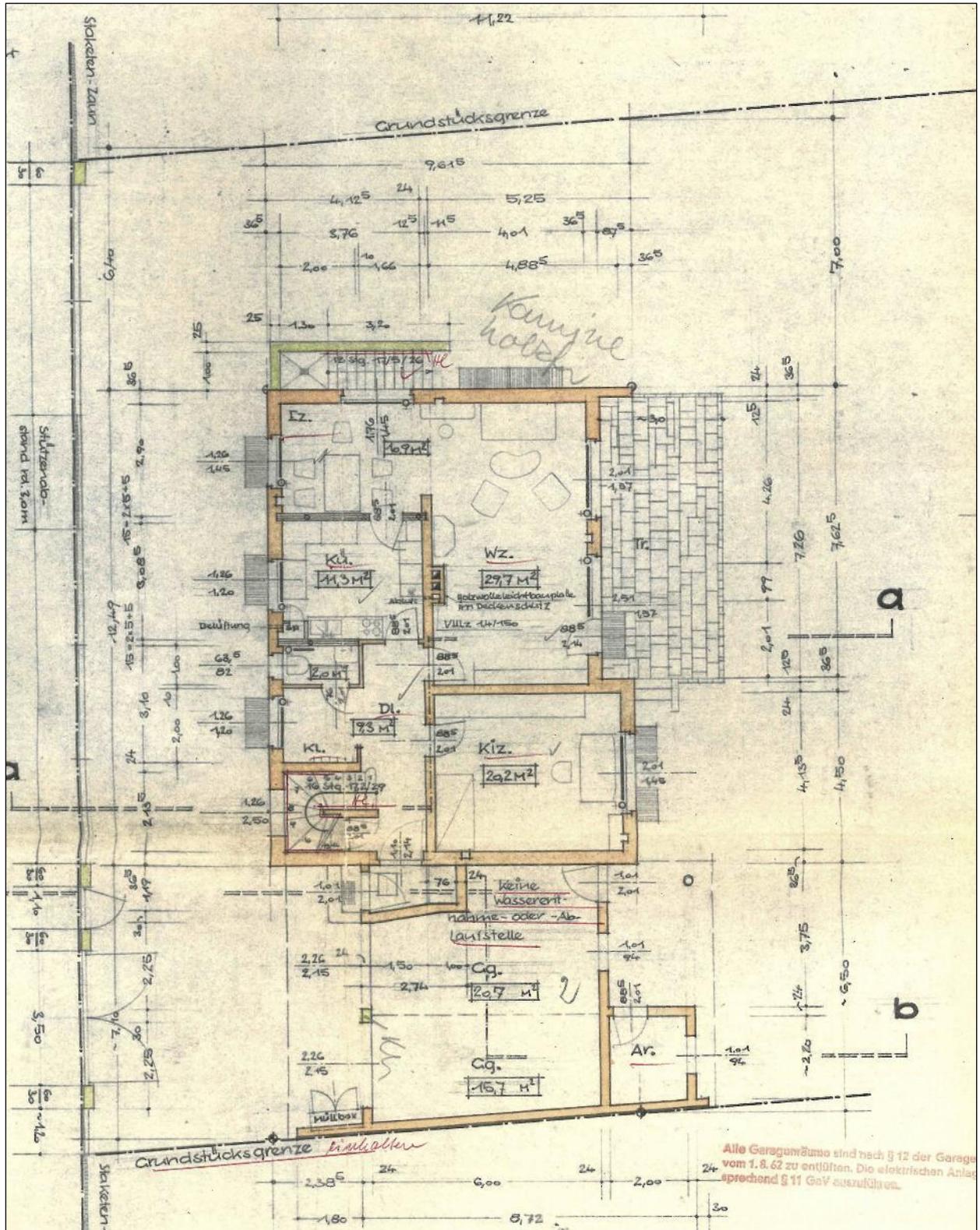


11.2 Flurkarte¹⁵

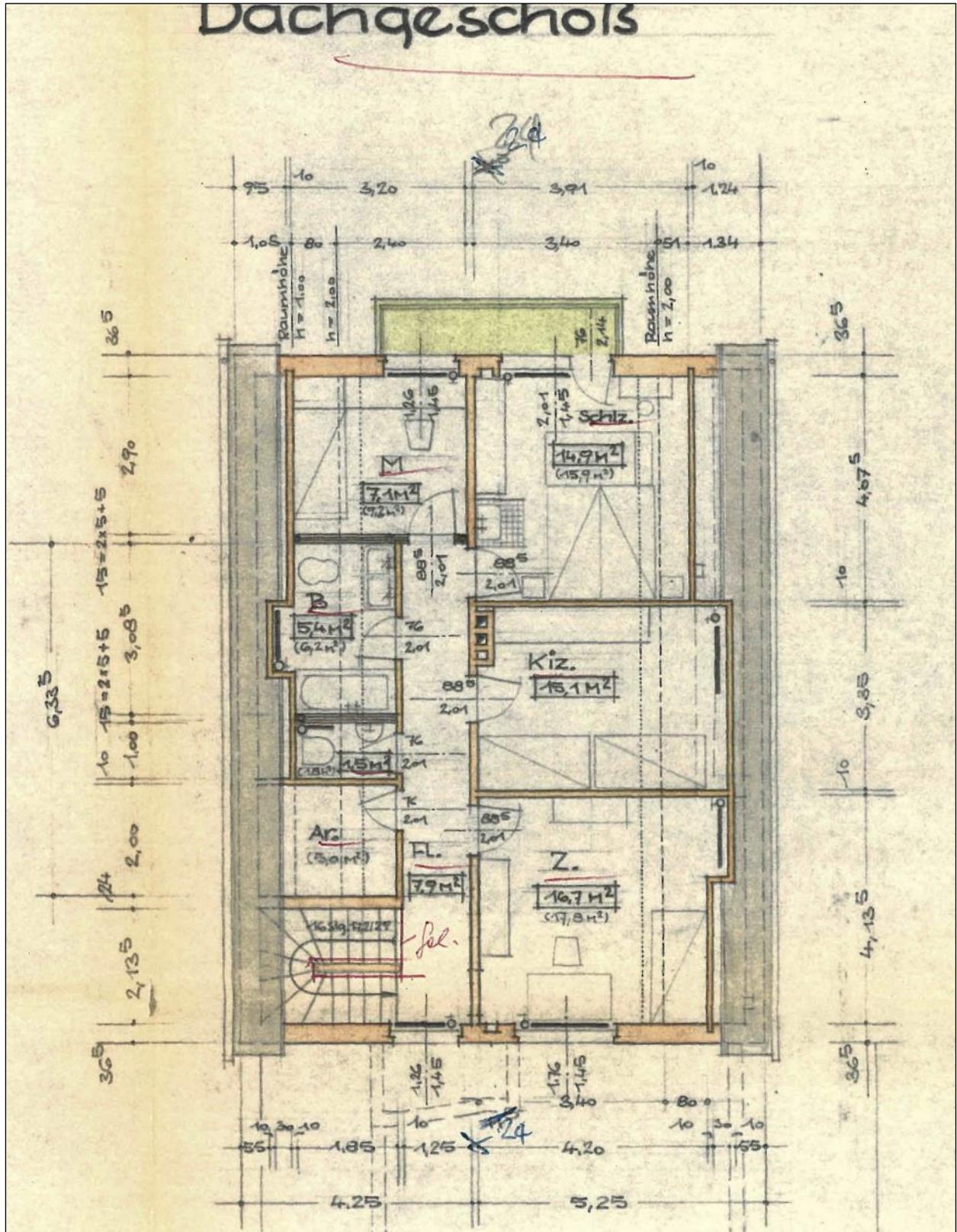


¹⁵ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:1.000 (nicht maßstabgetreu)

11.3 Ausschnitt aus dem Eingabeplan zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage¹⁶



¹⁶ Genehmigt gemäß Bescheid vom 03.11.1964 nach Plan Nr. 43333/64



11.4 Vorbescheid gem. Art. 72 BayBo vom 15.11.2022 ¹⁷



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

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

**Lokalbaukommission
Baumschutz
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-32V**

Telefon: (089) 233 - 24436 (Verw.)
Telefon: (089) 233 - 22356 (Technik)
Telefax: (089) 233 - 25846
plan.ha4-32@muenchen.de
Dienstgebäude:
Blumenstraße 19
Zimmer: 338 (Verw.)
Zimmer: 339 (Technik)
Sachbearbeitung:
(Verw.)
(Technik)
Sprechzeiten nach telefonischer
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum
15.11.2022

**Heilwigstr. 12, Fl.Nr. 939/1, Gemarkung Trudering
Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage - VORBESCHIED
Aktenzeichen: 6024-1.7-2021-23457-32**

Vorbescheid

gemäß Art. 71 Bayerische Bauordnung (BayBO)

Eingang des Antrags am 08.12. 2021

Bestandteil des Bescheids sind

- ⑩ 2 Duplikatspläne, Nummer 2021 -023457
- ⑩ 1 Baumbestandsplan, Nummer 2021-023457

Dieser Vorbescheid ersetzt den am 04.11.2022 erteilten Vorbescheid. Die o.g. Pläne (Nr. 2021 - 023457) mit dem Genehmigungsdatum vom 04.11.2022 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Der Vorbescheid erfolgt unter folgenden baurechtlichen Grundlagen:

Das Baugrundstück liegt innerhalb eines Gevierts, dass im Nordosten von der Heilwigstraße, im Südosten von der Friedenspromenade, im Südwesten von der Solalindenstraße und im Nordwesten von der Marthastrasse begrenzt ist.

Die Zulässigkeit des beantragten Bauvorhabens beurteilt sich planungsrechtlich nach § 30 Abs. 3 BauGB in Form einer straßenbegleitenden Baulinie mit 5m Vorgarten und im Übrigen nach § 34 BauGB. Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München stellt den Bereich als Reines Wohngebiet (WR) dar, womit auch der Realität entsprochen ist.

U-Bahn U1 / U2 / U7
Haltestelle Fraunhoferstraße

U-Bahn U1 / U2 / U3 / U6 / U7 / U8
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn: Linien 16 / 17 / 18
Haltestelle Müllerstraße

Metrobus: Linien 52 / 62
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszentrum:
Blumenstraße 19, Erdgeschoss

Mo, Di, Do, Fr: 9:00 bis 12:00 Uhr
zusätzlich Di und Do: 13:30 bis 16:00 Uhr

Internet: www.muenchen.de

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

¹⁷ Aktenzeichen: 6024-1.7-2021-23457-32

Als städtebaulich maßgeblicher Bereich wird die Bebauung innerhalb des oben genannten Gevierts angesehen. Das Ortsbild ist von Satteldächern geprägt.

Im anhängigen Klageverfahren M 8 K 21.5001 wurde durch das Gericht festgestellt, dass die rückwärtige Bebauung der Heilwigstr. 10a und 10b an der Geviertsprägung teilnimmt.

Die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 12.05.1992, die Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Gestaltungs- und Begrünungssatzung) vom 08.05.1996, die Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 19.12.2007, die Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 18.04.1990, zuletzt geändert am 13.01.2009 und die Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithalten von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellsatzung) vom 06.08.2012 sind einschlägig.

Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Ist das in den Plänen dargestellte Vorhaben, Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 WE und 11 Stellplätzen in einer TG nach der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig?

Antwort: Ja

Frage 2.1:

Ist das in den Plänen dargestellte Vorhaben, Neubau zweier Satteldach-Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 WE und 11 Stellplätzen in einer TG unter dem Kriterium des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung planungsrechtlich zulässig?

Antwort: Ja

Frage 2.2/zusätzlicher Erkeranbau:

Ist das in den Plänen dargestellte Vorhaben, Neubau zweier Satteldach-Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 WE und 11 Stellplätzen in einer TG unter dem Kriterium des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung planungsrechtlich zulässig wenn am Vordergebäude ein zweigeschossiger Erkeranbau it. Planzeichnung (rot) vor gesehen wird?

Antwort: Ja

Frage 2.3: Ist das in den Plänen dargestellte Vorhaben, Neubau zweier Satteldach-Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 WE und 11 Stellplätzen in einer TG hinsichtlich des Gebotes der Rücksichtnahme gegenüber der unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung planungsrechtlich zulässig?

Antwort: Ja.

Frage 3.1: Ist das in den Plänen dargestellte Vorhaben, Neubau zweier Satteldach-Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 WE und 11 Stellplätzen in einer TG in Bezug auf die Bauweise planungsrechtlich zulässig?

Antwort: Ja

Frage 4.1: Ist das in den Plänen dargestellte Vorhaben, Neubau zweier Satteldach-Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 WE und 11 Stellplätzen in einer TG in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen, planungsrechtlich zulässig?

Antwort: Ja

Frage 4.2 - Grundfläche der Tiefgarage und Keller: Ist eine Tiefgarage mit 11 Stellplätzen und den jeweiligen Kellergeschossen, wie in den Plänen dargestellt, mit einer Grundfläche nach §19 Abs. 2 und 4 BauNVO von insgesamt 739,2 m² (380,5 m² + 136,4 m² + 222,3 m²) und einer Länge x Breite von 41,10 m x 24,59 m im UG/TG zuzüglich der TG Zufahrt von 15,0 m² (GRZ: 754 m² /1.302 m² = 0,58) planungsrechtlich zulässig?

Antwort: Nein, die dargestellten Grundflächen sind planungsrechtlich nicht zulässig, da sie sich im Geviert nicht wiederfinden.

Frage 5.1: Ist das in den Plänen dargestellte Vorhaben, Neubau eines Walmdach-Mehrfamilienhauses als Vordergebäude, sowie eines Satteldach-Mehrfamilienhauses als Rückgebäude mit bis zu 10 WE und 11 Stellplätzen in einer TG unter dem Kriterium des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung planungsrechtlich zulässig?

Antwort: Ja

Frage 5.2: Ist das in den Plänen dargestellte Vorhaben, Neubau eines Walmdach-Mehrfamilienhauses als Vordergebäude, sowie eines Satteldach-Mehrfamilienhauses als Rückgebäude mit bis zu 10 WE und 11 Stellplätzen in einer TG hinsichtlich des Gebotes der Rücksichtnahme gegenüber der unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung planungsrechtlich zulässig?

Antwort: Ja

Frage 5.3 - Alternative Dachform mit Rooftop-Terrasse: Ist die in den Plänen dargestellte Variante Walmdach ebenfalls zulässig wenn die in den Plänen dargestellte Dachterrasse über dem Dachgeschoss als sogenannte Rooftop-Terrasse vorgesehen wird. Analog beiliegender Schnittskizze ist die Dachterrasse in die Dachfläche abgesenkt integriert und von außen nicht einsehbar.

Antwort: Nein, da sich im maßgeblichen Geviert keine Rooftop - Terrassendächer im Geviert befinden, somit würde eine neue Dachform entstehen die planungsrechtlich in dieser Massivität zu städtebaulichen Spannungen führen würde.

Frage 6.1: Ist das in den Plänen dargestellte Vorhaben, Neubau eines Walmdach-Mehrfamilienhauses als Vordergebäude, sowie eines Satteldach-Mehrfamilienhauses als Rückgebäude mit bis zu 10 WE und 11 Stellplätzen in einer TG in Bezug auf die Bauweise planungsrechtlich zulässig?

Antwort: Ja

Frage 7.1: Ist das in den Plänen dargestellte Vorhaben, Abbruch eines Wohngebäudes und Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 WE und 11 Stellplätzen in einer TG in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen, planungsrechtlich zulässig?

Antwort: Ja

Frage 7.2 - Grundfläche der Tiefgarage und Keller:

Ist eine Tiefgarage mit 11 Stellplätzen und den jeweiligen Kellergeschossen, wie in den Plänen dargestellt, mit einer Grundfläche nach §19 Abs. 2 und 4 BauNVO von insgesamt 754,8 m² (380,4 m² + 136,4 m² + 228,9 m²) und einer Länge x Breite von 41,10 m x 24,59 m im UG/TG inkl. der TG Zufahrt von 15,0 m² (GRZ: 761 m² /1.302 m² = 0,58) planungsrechtlich zulässig?

Antwort: Nein, die Unter- und Überbauungen sind in dieser Größe nicht vorhanden und würden so zu städtebaulichen Spannungen führen.

Frage 8.1 - Baumfällungen:

Wird im Baugenehmigungsverfahren die Erteilung einer Fällgenehmigung der geschützten Bäume (siehe Baumbestandsplan) auf Grundlage einer genehmigungsfähigen Planung in Aussicht gestellt?

- Baum Nr. B1: Rot-Buche - Baum Nr. B3: Sal-Weide - Baum Nr. B16: Gemeine Eibe - Baum Nr. B17: Wald-Kiefer - Baum Nr. B21: Walnuss - Baum Nr. B25: Gemeine Esche - Baum Nr. B26: Berg-Ahorn - Baum Nr. B30: Gemeine Eibe

Antwort: Die zur Fällung abgefragten Bäume können zur Fällung in Aussicht gestellt werden.

Entspricht das im späteren Baugenehmigungsverfahren beantragte Vorhaben dem Vorhaben dieses Vorbescheides, wird die Genehmigung zur Fällung für folgenden, im Baumbestandsplan Nr. 2021-023457 bezeichneten Baumbestand in Aussicht gestellt (§§ 1 und 5 der Baumschutzverordnung):

8 Bäume Baum Nr. B1: Rot-Buche - Baum Nr. B3: Sal-Weide - Baum Nr. B16: Gemeine Eibe - Baum Nr. B17: Wald-Kiefer - Baum Nr. B21: Walnuss - Baum Nr. B25: Gemeine Esche - Baum Nr. B26: Berg-Ahorn - Baum Nr. B30: Gemeine Eibe
- im Plan zur Fällung markiert -

Als Ersatz sind 10 (8+2 wegen 2 besonders wertvollen Bäumen STU > 200 cm) standortgerechte Laubbäume der Wkl. I oder der Wkl. II, Hochstamm, 4xv mB, Stammumfang 20/25cm bis zur Bezugfertigkeit, 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.

Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde für das Baugenehmigungsverfahren:

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

Der Vorbescheid und damit seine Bindewirkung bezieht sich nur auf die im Antrag gestellten Fragen und 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 FI-Nrn. 939, 939/8, 939/7, 934/2, 934/4 haben den Eingabeplan nicht unterschrieben.

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

Kosten:

Seite 5

Für diese Genehmigung werden Gebühren und Auslagen gemäß der Kostenrechnung vom 04.11.2022 (Kassenzeichen 5.6301.2337.0912) 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!

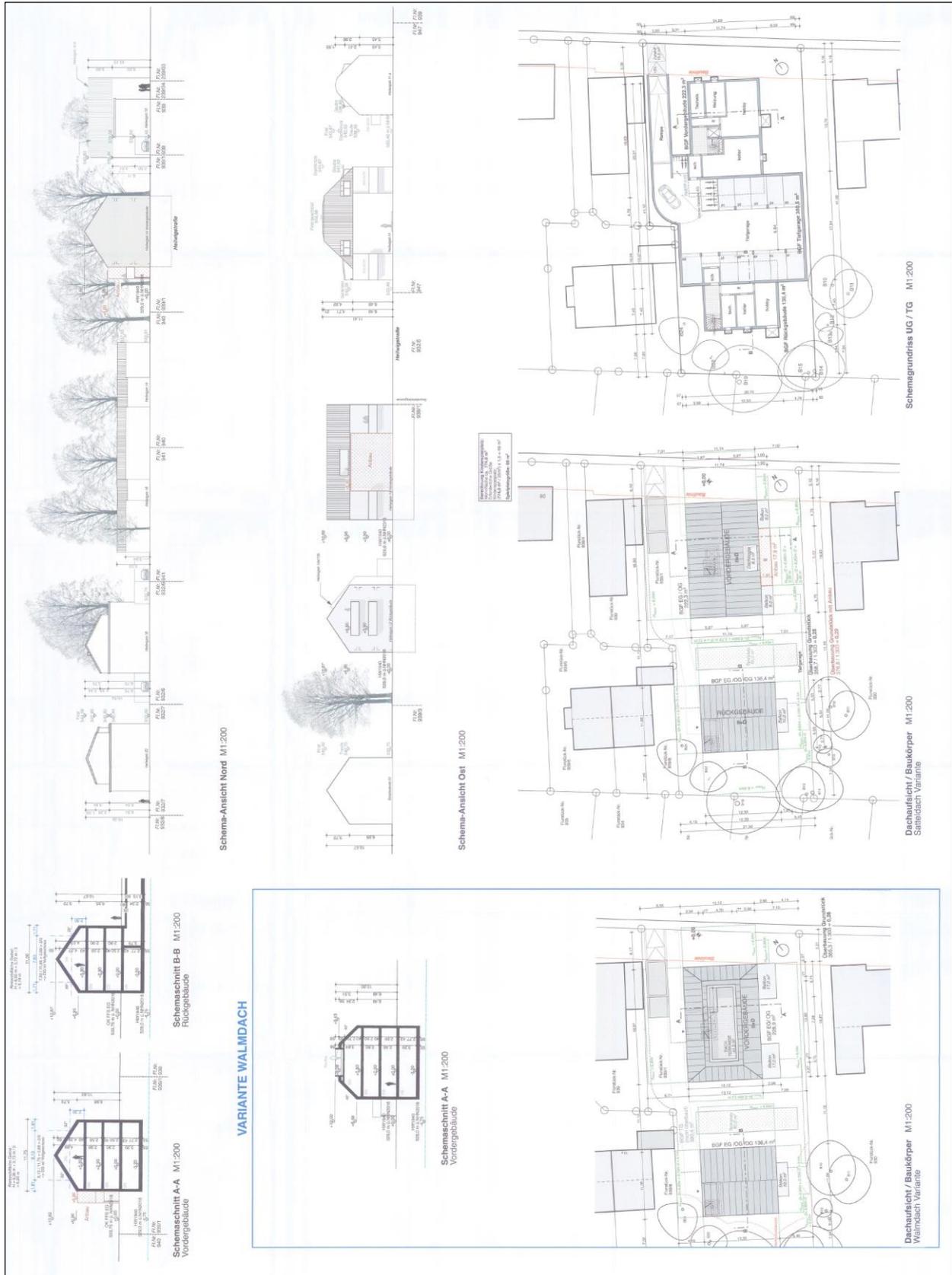
Ab 01.01.2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.

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

Mit freundlichen Grüßen

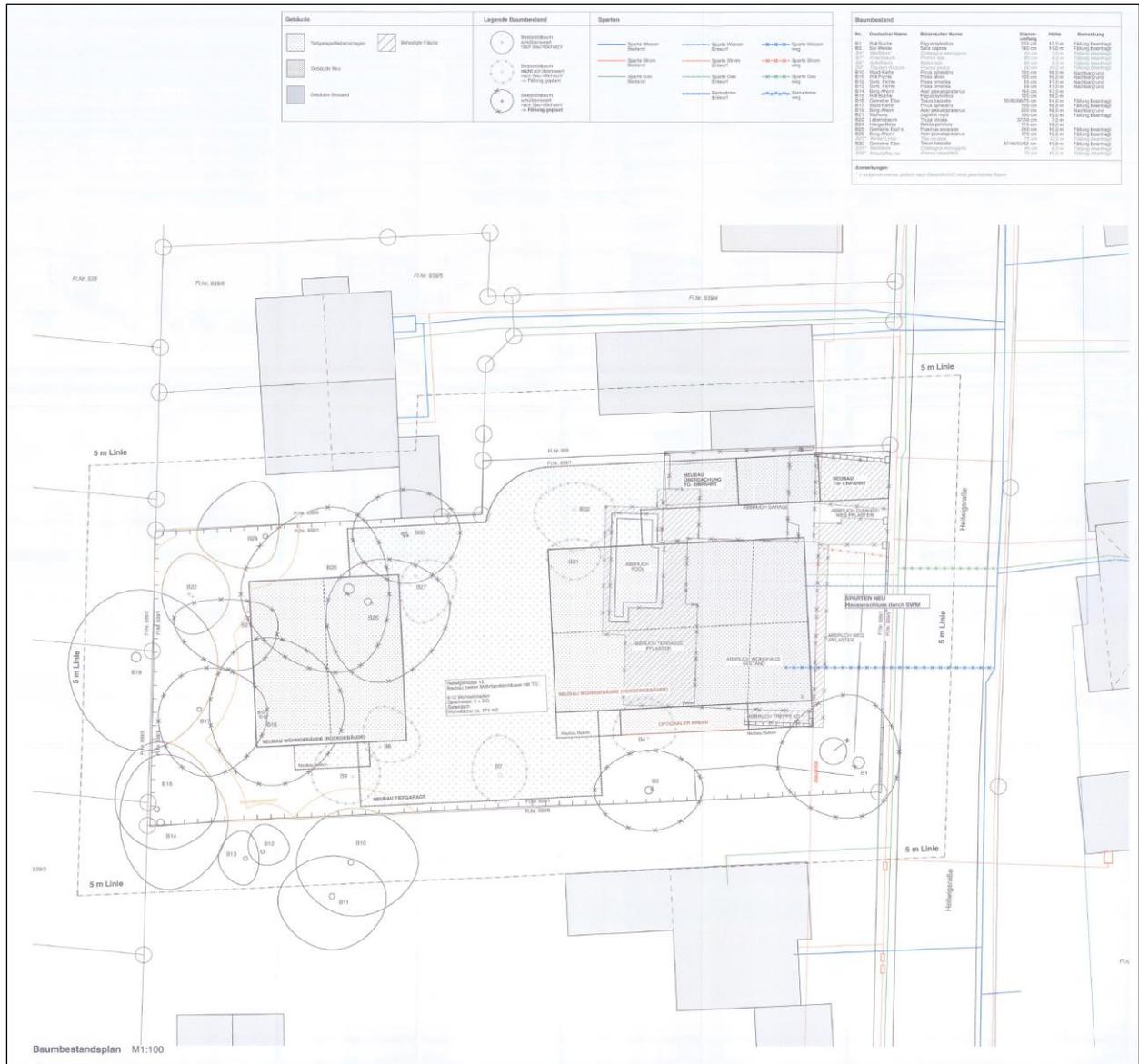
, Technischer Rat

11.5 Ausschnitt aus dem Schemaplan, Nummer 2021-023457¹⁸



¹⁸ Plandatum 27.07.2021

11.6 Ausschnitt aus dem Baumbestandsplan, Nummer 2021-023457¹⁹



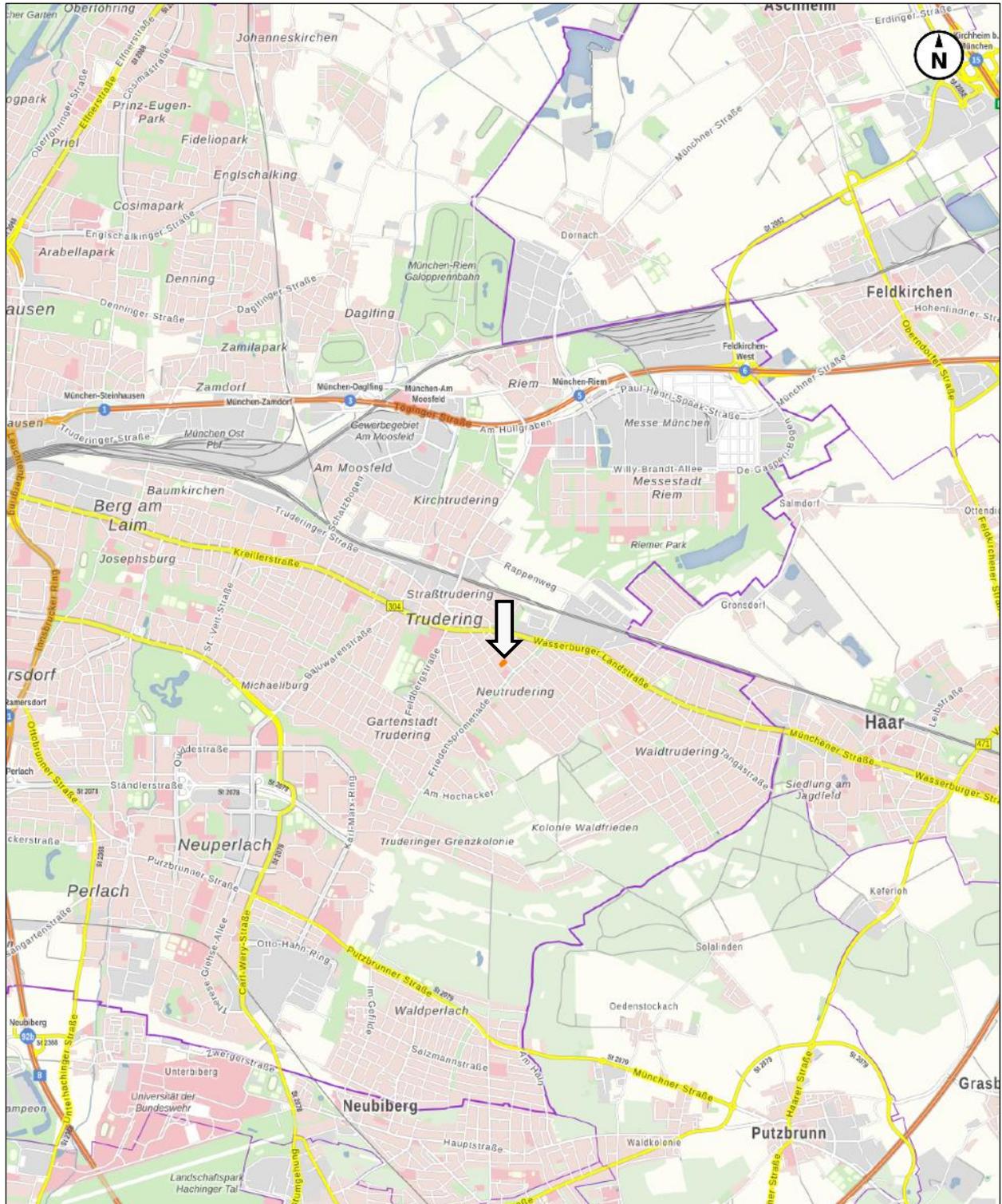
¹⁹ Plandatum 27.07.2021

11.7 Auszug aus der Stadtkarte²⁰



²⁰ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:10.000 (nicht maßstabsgetreu)

11.8 Auszug aus der Umgebungskarte²¹



²¹ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1.50.000 (nicht maßstabsgetreu)

11.9 Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen

Kleiber-digital

Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Kleiber

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, 2020

Kleiber

„Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2018

Schwirley, Dickersbach

„Die Bewertung von Wohnraummieten“ bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage

Ross, Brachmann, Holzer

„Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“

Kleiber

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

BKI -Baukosteninformationszentrum

„BKI Baukosten / Kostenwerte für Gebäude“

GUG- Grundstücksmarkt und Grundstückswert,

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur und Informationsquellen dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte – **BauGB**

Baunutzungsverordnung – **BauNVO**

Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV 2021**

Normalherstellungskosten 2010 – **NHK 2010**