



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

LHM - Kommunalreferat München
Denisstr. 2
80335 München

Immobilienmanagement Technik				
28. Aug. 2024				
TK-L	TK-N	TK-O	TK-S	TK-P

Kopie

**Lokalbaukommission
Baumschutz
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-43**

Telefon: (089) 233 - [REDACTED] (Verw.)
Telefon: (089) 233 - [REDACTED] (Technik)
Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer: 423 (Verw.)
Zimmer: 418 (Technik)
Sachbearbeitung:
[REDACTED] (Verw.)
[REDACTED] (Technik)
plan.ha4-43@muenchen.de
Sprechzeiten nach telefonischer Ver-
einbarung

Datum
21.08.2024

**Haderner Steg, FINr. 228/0; 235/0 Gemarkung Großhadern
Neubau einer Pflegeeinrichtung mit Freiflächen - VORBESCHEID
Bauherr: LHM - Kommunalreferat München, Denisstr. 2, 80335 München
Aktenzeichen: 6024-1.7-2023-11150-43**

Vorbescheid

gemäß Art. 71 Bayerische Bauordnung (BayBO)

Eingang des Antrags am 15.06.2023

Bestandteil des Bescheids sind jeweils für Variante 1, 2 und 3 zwei Duplikatspläne, Nummer 2023-011150 und ein Duplikatsplan "Baumbestand", Nummer 2023-011150.

Der Vorbescheid erfolgt unter folgenden baurechtlichen Grundlagen:

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach §30 Abs. 1 Baugesetzbuch, da das Baugrundstück im Umgriff des Bebauungsplan Nr. 1363 mit Rechtskraft vom 10.06.1985 liegt.

Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1363:

- Mischgebiet (MI) 1
- Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,7

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

Beratungszeiten im Servicezentrum:
Blumenstr. 19, Erdgeschoss

Die aktuellen Sprechzeiten für eine
telefonische oder persönliche Beratung
finden Sie im Internet.

Internet:
www.muenchen.de/lbk

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

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,25
- Zahl der Vollgeschosse III
- geschlossene Bauweise
- Satteldach (SD) mit einer Dachneigung flacher als 45°
- Tiefgaragen
- Flächen sind zu begrünen und mit Bäumen zu bepflanzen, Öffentliche Grünanlage, Geh- und Fahrradrecht.

Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

Variante 1:

Frage 1:

Höhenentwicklung und Geschossigkeit

Gem. B-Plan Nr. 1363 dürfen im MI 1 max. 3 Vollgeschosse realisiert werden. Auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 233 wurde bereits ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen, Wandhöhe ca. 12,70 m, Flachdach, technischen Aufbauten sowie PV-Anlage auf dem Dach errichtet. Die Nutzung als Pflegeeinrichtung mit Speisesaal im EG erfordert höherer lichte Raumhöhen als bei der Nachbarbebauung. Bei Variante 1 wird bei 4 Vollgeschossen eine Wandhöhe von ca. 14,30 m erreicht. Kann eine Wandhöhe von ca. 14,30 bei 4 Vollgeschossen zugestimmt werden?

Antwort:

Ja. Die Befreiung von II auf IV Vollgeschosse wird in Aussicht gestellt. Da die Wandhöhe nicht festgestzt ist, ist eine Wandhöhe von 14,30 m zulässig.

Frage 2:

Anbau an Nachbargebäude

Wie in Frage 1 beschrieben, ergibt sich die geplante Gebäudehöhe aus der gewünschten Nutzung. Als Übergang zum Nachbargebäude ist in Variante 1 ein zweigeschossiger Baukörper eingezeichnet. Muss an das bestehende Gebäude Fl.Nr. 233 profiliert angebaut werden?

Antwort:

Nein. Aus Lärmschutzgründen wäre ein höherer Anschlussbau wünschenswert.

Frage 3:

Gestaltung, Dachform

Gem. B-Plan Nr. 1363 muss im MI 1 mit einem Satteldach < 45 Grad geplant werden. Auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 233 wurde bereits ein Gebäude mit Flachdach, technischen Aufbauten sowie PV-Anlage auf dem Dach errichtet. Kann einem Flachdach inkl. Dachaufbauten und PV-Anlage zugestimmt werden?

Antwort:

Die Befreiung wird in Aussicht gestellt. Dabei ist auf eine ausreichende Dachbegrünung auch in Kombination mit der PV-Anlage hin zu wirken.

Frage 4:

Kann einer Höhe der technischen Aufbauten von ca. 1,60m mit einem Abstand zum Dachrand von > 3m zugestimmt werden

Antwort:

Ja.

Frage 5:

Gestaltung, Baumaterialien

Gem. B-Plan Nr. 1363 §5 muss im MI 1 MI 2 Baumaterialien, Außenhaut und Dach sowie die Fassadengliederung auf den denkmalgeschützten Bauernhof abgestimmt werden. Darf hiervon abgewichen werden, sprich ist eine Pfostenriegelfassade und eine Blecheindeckung mit Gründachbereichen zulässig?

Antwort:

Nein.

Frage 6:

Art der Nutzung - Pflegeeinrichtung

Für das Bauvorhaben ist folgende Nutzung vorgesehen: Vollstationäre Pflegeeinrichtung. Die BauNO1977 lässt in Mischgebieten u.a. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zu. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung als Vollstationäre Pflegeeinrichtung planungsrechtlich zulässig?

Antwort:

Ja.

Frage 7:

Anzahl Stellplätze, Tiefgarage

Gem. B-Plan Nr. 1363 §7 (2) dürfen bis zu 15 STP nördlich des Bauraums angeordnet werden. Es ist gern. B-Plan allerdings auch die Errichtung einer TG vorgegeben. Gem. Stellplatzschlüssel Stadt München müssen in Pflegeheimen 1 Stellplatz je 15 Betten und 1 Stellplatz je 5 Betten in Wohnheimen für Pflegepersonal vorgesehen werden. Somit müssen max. ca. 10 STP nachgewiesen werden. Dürfen 15 STP zuzüglich Wartebuchten für Hol- und Bringverkehr und Taxis/Krankenwagen/Essenslieferung komplett oberirdisch nachgewiesen und damit auf eine TG verzichtet werden?

Antwort:

Es dürfen aus Baumschutzgründen nur die erforderlichen 10 Stellplätze zuzüglich den erforderlichen Zu- und Abfahrtsbereichen hergestellt werden. Die Stellplätze und andere versiegelte Nebenanlagen dürfen nur außerhalb des Schutzbereichs der gem. BaumschutzV geschützten Gehölze errichtet werden.

Frage 8:

Lage oberirdischer Stellplätze

Gem. B-Plan Nr. 1363 §7 (2) dürfen bis zu 15 STP nördlich des Bauraums angeordnet werden. Dürfen die oberirdisch nachgewiesenen Stellplätze auch im nordöstlichen Bereich des Grundstücks nördlich und östlich des Bauraums nachgewiesen werden?

Antwort:

Nein. Siehe Antwort zu Frage 7.

Frage 9:

Bepflanzungen

Dürfen im B-Plan grün schraffierter Bereiche 2 Warteplätze für Taxis/Krankenwagen, 2

Warteplätze Hol- und Bringverkehr und 20 Fahrradstellplätze integriert werden?

Antwort:

Nein. Siehe Antwort zu Frage 7.

Frage 10:

Lärmschutz - Ausrichtung Wohnen und Aufenthaltsräume

Gem. B-Plan Nr. 1363 §12 (2) dürfen auf der Autobahn zugewandten Nord- und Ostseite keine Wohn- und Schlafräume angeordnet werden. Dürfen Wohn- und Schlafräume mit entsprechenden Schallschutzvorkehrungen an den in der Variante 1 eingezeichneten Stellen angeordnet werden?

Antwort:

Unter der Voraussetzung, dass durch ein Lärmgutachten nachgewiesen wird, dass die Lärmwerte in den Räumen eingehalten werden, wird die Befreiung in Aussicht gestellt.

Frage 11:

Dienstbarkeiten

Gem. B-Plan existiert im östlichen Teil des MI 1 ein Geh- und Fahrradrecht mit einem Weg, der von Osten mit einer Rampe auf den Haderner Steg führen soll. Die Rampe auf den Haderner Steg wurde jedoch auf der westlichen Seite des Stegs realisiert. Ist das Geh- und Fahrradrecht weiterhin aufrecht zu halten?

Antwort:

Die erforderliche Befreiung wird in Aussicht gestellt. Allerdings sollte für eventuell in Zukunft anfallende Bedarfe eine Abklärung mit dem Mobilitätsreferat erfolgen.

Frage 12:

Mass der baulichen Nutzung

Gem. B-Plan darf die GRZ 0,25, die GFZ 0,7 betragen. Die BauNO 1977 erlaubt 0,4 bzw. 1,0 bei 3 Vollgeschossen, 0,4 bzw. 1,1 bei 4 Vollgeschossen. Darf bei 4 Vollgeschossen die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,87 erhöht werden?

Antwort:

Die erforderlichen Befreiungen werden in Aussicht gestellt. Dabei soll die Versiegelung möglichst flächensparend erfolgen.

Frage 13:

Baumfällungen Baumbestand

Mindestens 2 bestehende Bäume sind durch die Planung gefährdet bzw. befinden sich innerhalb oder Nahe an der Baulinien. Dürfen diese Bäume gefällt werden?

Antwort:

Für die Bäume 4, 5, 6, 7 und 36 kann die Fällgenehmigung in Aussicht gestellt werden, da sie entweder im Bauraum oder direkt an diesen angrenzen. Für den geschützen Baum 19 kann die Fällung nicht in Aussicht gestellt werden. Hier sind Umplanungen erforderlich.

Frage 14:

Überschreitung Baulinie

Variante 1 überschreitet die Baulinie partiell im Norden um 2,70m , Tiefe im Plan noch vermassen; im Osten um 9,10m; im Süden um 8,80m bzw. 6,00m. Darf die Baulinie zu Gunsten eines

gegliederten Baukörpers mit entsprechend funktionaler Grundrissenteilung wie beschrieben überschritten werden?

Antwort:

Die erforderlichen Befreiungen werden mit Ausnahme der südlichen mittleren Bauraumüberschreitung in Aussicht gestellt. Sieh auch Antwort zu Frage 13.

Variante 2:

Frage 1:

Höhenentwicklung und Geschossigkeit

Gem. B-Plan Nr. 1363 dürfen im MI 1 max. 3 Vollgeschosse realisiert werden. Auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 233 wurde bereits ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen, Wandhöhe ca. 12,70 m, Flachdach, technischen Aufbauten sowie PV-Anlage auf dem Dach errichtet. Die Nutzung als Pflegeeinrichtung mit Speisesaal im EG erfordert höherer lichte Raumhöhen als bei der Nachbarbebauung. Bei Variante 2 wird bei 4 Vollgeschossen eine Wandhöhe von ca. 14,30 m erreicht. Kann eine Wandhöhe von ca. 14,30 bei 4 Vollgeschossen zugestimmt werden?

Antwort:

Ja. Die Befreiung von II auf IV Vollgeschosse wird in Aussicht gestellt. Da die Wandhöhe nicht festgestzt ist, ist eine Wandhöhe von 14,30m zulässig.

Frage 2:

Anbau an Nachbargebäude

Wie in Frage 1 beschrieben, ergibt sich die geplante Gebäudehöhe aus der gewünschten Nutzung. Das geplante Gebäude besitzt eine höhere Traufhöhe als der bestehende Nachbar. Muss an das bestehende Gebäude Fl.Nr. 233 profiliert angebaut werden?

Antwort:

Nein.

Frage 3:

Gestaltung, Dachform

Gem. B-Plan Nr. 1363 muss im MI 1 mit einem Satteldach < 45 Grad geplant werden. Auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 233 wurde bereits ein Gebäude mit Flachdach, technischen Aufbauten sowie PV-Anlage auf dem Dach errichtet. Kann einem Flachdach inkl. Dachaufbauten und PV- Anlage zugestimmt werden?

Antwort:

Die Befreiung wird in Aussicht gestellt. Dabei ist auf eine ausreichende Dachbegrünung auch in Kombination mit der PV-Anlage hin zu wirken.

Frage 4:

Kann einer Höhe dertechnischen Aufbauten von ca. 1,60m mit einem Abstand zum Dachrand von > 3m zugestimmt werden?

Antwort:

Ja.

Frage 5:

Gestaltung, Baumaterialien

Gem. B-Plan Nr. 1363 §5 muss im MI 1 MI 2 Baumaterialien, Außenhaut und Dach sowie die Fassadengliederung auf den denkmalgeschützten Bauernhof abgestimmt werden. Darf hiervon abweichen werden, sprich ist eine Blecheindeckung mit Gründachbereichen zulässig?

Antwort:

Nein.

Frage 6:

Art der Nutzung - Pflegeeinrichtung

Für das Bauvorhaben ist folgende Nutzung vorgesehen: Vollstationäre Pflegeeinrichtung. Die BauNO 1977 lässt in Mischgebieten u.a. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zu. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung als Vollstationäre Pflegeeinrichtung planungsrechtlich zulässig?

Antwort:

Ja.

Frage 7:

Anzahl Stellplätze, Tiefgarage

Gem. B-Plan Nr. 1363 §7 (2) dürfen bis zu 15 STP nördlich des Bauraums angeordnet werden. Es ist gem. B-Plan allerdings auch die Errichtung einer TG vorgegeben. Gem. Stellplatzschlüssel Stadt München müssen in Pflegeheimen 1 Stellplatz je 15 Betten und 1 Stellplatz je 5 Betten in Wohnheimen für Pflegepersonal vorgesehen werden. Somit müssen max. ca. 10 STP nachgewiesen werden. Dürfen 15 STP zuzüglich Wartebuchten für Hol- und Bringverkehr und Taxis/Krankenwagen/Essenslieferung komplett oberirdisch nachgewiesen und damit auf eine TG verzichtet werden?

Antwort:

Es dürfen aus Baumschutzgründen nur die erforderlichen 10 Stellplätze zuzüglich den erforderlichen Zu- und Abfahrtsbereichen hergestellt werden. Die Stellplätze und andere versiegelte Nebenanlagen dürfen nur außerhalb des Schutzbereichs der gem. BaumschutzV geschütteten Gehölze errichtet werden.

Frage 8:

Lage oberirdischer Stellplätze

Gem. B-Plan Nr. 1363 §7 (2) dürfen bis zu 15 STP nördlich des Bauraums angeordnet werden. Dürfen die oberirdisch nachgewiesenen Stellplätze auch im nordöstlichen Bereich des Grundstücks nördlich und östlich des Bauraums nachgewiesen werden?

Antwort:

Nein. Siehe Antwort zu Frage 7.

Frage 9:

Bepflanzungen

Dürfen im B-Plan grün schraffierter Bereiche 2 Warteplätze für Taxis/Krankenwagen, 2 Warteplätze Hol- und Bringverkehr und 20 Fahrradstellplätze integriert werden?

Antwort:

Nein. Siehe Antwort zu Frage 7.

Frage 10:

Lärmschutz - Ausrichtung Wohnen und Aufenthaltsräume

Gem. B-Plan Nr. 1363 §12 (2) dürfen auf der Autobahn zugewandten Nord- und Ostseite keine Wohn- und Schlafräume angeordnet werden. Dürfen Wohn- und Schlafräume mit entsprechenden Schallschutzvorkehrungen an den in der Variante 2 eingezeichneten Stellen angeordnet werden?

Antwort:

Unter der Voraussetzung, dass durch ein Lärmgutachten nachgewiesen wird, dass die Lärmwerte in den Räumen eingehalten werden, wird die Befreiung in Aussicht gestellt.

Frage 11:

Dienstbarkeiten

Gem. B-Plan existiert im östlichen Teil des MI 1 ein Geh- und Fahrradrecht mit einem Weg, der von Osten mit einer Rampe auf den Haderner Steg führen soll. Die Rampe auf den Haderner Steg wurde jedoch auf der westlichen Seite des Stegs realisiert. Ist das Geh- und Fahrradrecht weiterhin aufrecht zu halten?

Antwort:

Die erforderliche Befreiung wird in Aussicht gestellt. Allerdings sollte für eventuell in Zukunft anfallende Bedarfe eine Abklärung mit dem Mobilitätsreferat erfolgen.

Frage 12:

Mass der baulichen Nutzung

Gem. B-Plan darf die GRZ 0,25, die GFZ 0,7 betragen. Die BauNO 1977 erlaubt 0,4 bzw. 1,0 bei 3 Vollgeschossen, 0,4 bzw. 1,1 bei 4 Vollgeschossen. Darf bei 4 Vollgeschossen die GRZ auf 0,42 und die GFZ auf 1 erhöht werden?

Antwort:

Die erforderlichen Befreiungen werden in Aussicht gestellt. Dabei soll die Versiegelung möglichst flächensparend erfolgen.

Frage 13:

Baumfällungen Baumbestand

Mindestens 2 bestehende Bäume sind durch die Planung gefährdet bzw. befinden sich innerhalb oder Nahe an der Baulinien. Dürfen diese Bäume gefällt werden?

Antwort:

Für die Bäume 4, 5, 6, 7 und 36 kann die Fällgenehmigung in Aussicht gestellt werden, da sie entweder im Bauraum oder direkt an diesen angrenzen. Für den geschützten Baum 19 kann die Fällung nicht in Aussicht gestellt werden. Hier sind Umplanungen erforderlich.

Frage 14:

Überschreitung Baulinie

Variante 1 überschreitet die Baulinie partiell im Norden um 6,60m bzw. 4,00m; im Osten um 11,40m; im Süden um 4,70m bzw. 7,40m. Darf die Baulinie zu Gunsten eines gegliederten Baukörpers mit entsprechend funktionaler Grundrisseinteilung wie beschrieben überschritten werden?

Antwort:

Die erforderlichen Befreiungen werden mit Ausnahme der südöstlichen Bauraumüberschreitung in Aussicht gestellt. Siehe auch Antwort zu Frage 13.

Variante 3:

Frage 1:

Höhenentwicklung und Geschossigkeit

Gem. B-Plan Nr. 1363 dürfen im MI 1 max. 3 Vollgeschosse realisiert werden. Auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 233 wurde bereits ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen, Wandhöhe ca. 12,70 m, Flachdach, technischen Aufbauten sowie PV-Anlage auf dem Dach errichtet. Die Nutzung als Pflegeeinrichtung mit Speisesaal im EG erfordert höherer lichte Raumhöhen als bei der Nachbarbebauung. Bei Variante 3 wird bei 4 Vollgeschossen eine Wandhöhe von ca. 14,70 m erreicht. Kann eine Wandhöhe von ca. 14,70 bei 4 Vollgeschossen zugestimmt werden?

Antwort:

Ja. Die Befreiung von II auf IV Vollgeschosse wird in Aussicht gestellt. Da die Wandhöhe nicht festgesetzt ist, ist eine Wandhöhe von 14,30m zulässig.

Frage 2:

Anbau an Nachbargebäude

Wie in Frage 1 beschrieben, ergibt sich die geplante Gebäudehöhe aus der gewünschten Nutzung. Als Übergang zum Nachbargebäude ist in Variante 3 ein zweigeschossiger Baukörper eingezeichnet. Muss an das bestehende Gebäude Fl.Nr. 233 profiliert angebaut werden?

Antwort:

Nein. Aus Lärmschutzgründen wäre ein höherer Anschlussbau wünschenswert.

Frage 3:

Gestaltung, Dachform

Gem. B-Plan Nr. 1363 muss im MI 1 mit einem Satteldach < 45 Grad geplant werden. Auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 233 wurde bereits ein Gebäude mit Flachdach, technischen Aufbauten sowie PV-Anlage auf dem Dach errichtet. Kann einem Flachdach inkl. Dachaufbauten und PV-Anlage zugestimmt werden?

Antwort:

Die Befreiung wird in Aussicht gestellt. Dabei ist auf eine ausreichende Dachbegrünung auch in Kombination mit der PV-Anlage hin zu wirken.

Frage 4:

Kann einer Höhe der technischen Aufbauten von ca. 1,60m mit einem Abstand zum Dachrand von > 3m zugestimmt werden?

Antwort:

Ja.

Frage 5:

Gestaltung, Baumaterialien

Gem. B-Plan Nr. 1363 §5 muss im MI 1 MI 2 Baumaterialien, Außenhaut und Dach sowie die Fassadengliederung auf den denkmalgeschützten Bauernhof abgestimmt werden. Darf hiervon abgewichen werden, sprich ist eine Holzfassade und eine Blecheindeckung mit Gründachbereichen zulässig?

Antwort:

Nein.

Frage 6:

Art der Nutzung - Pflegeeinrichtung

Für das Bauvorhaben ist folgende Nutzung vorgesehen: Vollstationäre Pflegeeinrichtung. Die BauNO 1977 lässt in Mischgebieten u.a. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zu. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung als Vollstationäre Pflegeeinrichtung planungsrechtlich zulässig?

Antwort:

Ja.

Frage 7:

Anzahl Stellplätze, Tiefgarage

Gem. B-Plan Nr. 1363 §7 (2) dürfen bis zu 15 STP nördlich des Bauraums angeordnet werden. Es ist gern. B-Plan allerdings auch die Errichtung einer TG vorgegeben. Gem. Stellplatzschlüssel Stadt München müssen in Pflegeheimen 1 Stellplatz je 15 Betten und 1 Stellplatz je 5 Betten in Wohnheimen für Pflegepersonal vorgesehen werden. Somit müssen max. ca. 10 STP nachgewiesen werden. Dürfen 15 STP zuzüglich Wartebuchten für Hol- und Bringverkehr und Taxis/Krankenwagen/Essenslieferung komplett oberirdisch nachgewiesen und damit auf eine TG verzichtet werden?

Antwort:

Es dürfen aus Baumschutzgründen nur die erforderlichen 10 Stellplätze zuzüglich den erforderlichen Zu- und Abfahrtsbereichen hergestellt werden. Die Stellplätze und andere versiegelte Nebenanlagen dürfen nur außerhalb des Schutzbereichs der gem. BaumschutzV geschützten Gehölze errichtet werden.

Frage 8:

Lage oberirdischer Stellplätze

Gem. B-Plan Nr. 1363 §7 (2) dürfen bis zu 15 STP nördlich des Bauraums angeordnet werden. Dürfen die oberirdisch nachgewiesenen Stellplätze auch im nordöstlichen Bereich des Grundstücks nördlich und östlich des Bauraums nachgewiesen werden?

Antwort:

Nein. Siehe Antwort zu Frage 7.

Frage 9:

Bepflanzungen

Dürfen im B-Plan grün schraffierter Bereiche 2 Warteplätze für Taxis/Krankenwagen, 2 Warteplätze Hol- und Bringverkehr und 20 Fahrradstellplätze integriert werden?

Antwort:

Nein. Siehe Antwort zu Frage 7

Frage 10:

Lärmschutz - Ausrichtung Wohnen und Aufenthaltsräume

Gem. B-Plan Nr. 1363 §12 (2) dürfen auf der Autobahn zugewandten Nord- und Ostseite keine Wohn- und Schlafräume angeordnet werden. Dürfen Wohn- und Schlafräume mit entsprechenden Schallschutzvorkehrungen an den in der Variante 3 eingezeichneten Stellen angeordnet werden?

Antwort:

Unter der Voraussetzung, dass durch ein Lärmgutachten nachgewiesen wird, dass die Lärmwerte in den Räumen eingehalten werden, wird die Befreiung in Aussicht gestellt.

Frage 11:

Dienstbarkeiten

Gem. B-Plan existiert im östlichen Teil des MI 1 ein Geh- und Fahrradrecht mit einem Weg, der von Osten mit einer Rampe auf den Haderner Steg führen soll. Die Rampe auf den Haderner Steg wurde jedoch auf der westlichen Seite des Stegs realisiert. Ist das Geh- und Fahrradrecht weiterhin aufrecht zu halten?

Antwort:

Die erforderliche Befreiung wird in Aussicht gestellt. Allerdings sollte für eventuell in Zukunft anfallende Bedarfe eine Abklärung mit dem Mobilitätsreferat erfolgen.

Frage 12:

Mass der baulichen Nutzung

Gem. B-Plan darf die GRZ 0,25, die GFZ 0,7 betragen. Die BauNO 1977 erlaubt 0,4 bzw. 1,0 bei 3 Vollgeschossen, 0,4 bzw. 1,1 bei 4 Vollgeschossen. Darf bei 4 Vollgeschossen die GRZ auf 0,38 und die GFZ auf 0,82 erhöht werden?

Antwort:

Die erforderlichen Befreiungen werden in Aussicht gestellt. Dabei soll die Versiegelung möglichst flächensparend erfolgen.

Frage 13:

Baumfällungen Baumbestand

Mindestens 2 bestehende Bäume sind durch die Planung gefährdet bzw. befinden sich innerhalb oder Nähe an der Baulinien. Dürfen diese Bäume gefällt werden?

Antwort:

Für die Bäume 4, 5, 6, 7 und 36 kann die Fällgenehmigung in Aussicht gestellt werden, da sie entweder im Bauraum oder direkt an diesen angrenzen. Für den geschützen Baum 19 kann die Fällung nicht in Aussicht gestellt werden.

Frage 14:

Überschreitung Baulinie

Variante 1 überschreitet die Baulinie partiell im Norden um 6,80m; im Osten um 2,10m; im Süden um 0,70m bzw. 3,60m. Darf die Baulinie zu Gunsten eines gegliederten Baukörpers mit entsprechend funktionaler Grundrisseinteilung wie beschrieben überschritten werden?

Antwort:

Die erforderlichen Befreiungen werden in Aussicht gestellt. Siehe auch Antwort zu Frage 13

Baumbestandsplan:

Mit dem Bauantrag ist erneut ein Baumbestandsplan vorzulegen (Art. 64 Abs. 2 BayBO, § 9 Abs. 1 BaumschutzV).

Freiflächengestaltungsplan:

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen (Art. 64 Abs. 2 BayBO).

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. 233/0, Fl.Nr. 79/34 und Fl.Nr. 233/12** haben den Eingabeplänen nicht zugestimmt. Mit Beantwortung der Fragen zum Vorhaben werden nachbarrechtlich geschützte Belege nicht beeinträchtigt; insbesondere werden keine Befreiungen oder Abweichungen in Aussicht gestellt, die nachbarrechtlich von Bedeutung sind. Den oben genannten Nachbarn wird eine Ausfertigung dieses Bescheides förmlich zugestellt. Die Nachbarn haben die Möglichkeit, entsprechend der Rechtsbehelfsbelehrung gegen den Bescheid Klage einzulegen.

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

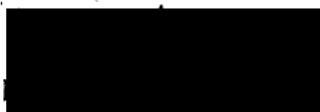
Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

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



Anlagen

Duplikatspläne (s. o.)