



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

**Verwaltung zu Team 23 Technik -  
Stadtbezirke 6, 7, 8, 25  
PLAN-HAIV-23V**

I.  
An die/den Vorsitzende/n des  
Bezirksausschuss - Sendling  
Herrn Markus Lutz  
Meindlstraße 14  
81373 München

Blumenstraße 28b  
80331 München  
Telefon: [REDACTED]  
Telefax: [REDACTED]  
Dienstgebäude: [REDACTED]  
Zimmer: [REDACTED]  
Sachbearbeitung: [REDACTED]  
plan.ha4-23@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum  
13.11.2025

**Anfrage an die LBK zum Bauvorhaben Lindenschmittstraße 25,  
Rückgebäude  
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08110 des Bezirksausschusses 06 - Sendling  
vom 15.09.2025**

Sehr geehrter Herr Lutz,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 06 - Sendling wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.  
Der Antrag stellt verschiedene Fragen zu den baurechtlichen Hintergründen des Bauvorhabens.

Wir teilen hierzu Folgendes mit:

Die beantragte Baugenehmigung musste erteilt werden, da das Vorhaben den maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, welche im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren. Die Baugenehmigung ergeht hier unbeschadet privater Rechte (z. B. eines Fensterrechts) Dritter.

Frage 1:

Die für die Beurteilung des Maßes der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB maßgebliche nähere Umgebung ist die rückwärtige Bebauung des Gevierts, das durch die Lindenschmitstraße im Norden, die Kidlerstraße im Westen, die Valleystraße im Süden und die Daiserstraße im Osten begrenzt wird.

Geplant werden drei grenzständige, 5-geschossige Reihenhäuser mit zwei jeweils zurückversetzten Staffelgeschossen. Die maximale Wandhöhe des obersten Staffelgeschosses ist 14,72 m. Als Bezugsfall dienen dem Vorhaben insbesondere die Rückgebäude der Daiserstr. 44 - 48 mit Wandhöhen von 15 m sowie Firsthöhen von 17 – 19 m. Aufgrund der vorliegenden bodenrechtlichen Prägung wird der Rahmen der näheren Umgebung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gewahrt.

Eine Klage, welche auch mit einer Beeinträchtigung von Fenster begründet wurde, ist mittlerweile zurückgenommen.

**Frage 2:**

Die Baugenehmigung wurde für die Errichtung von 3 Townhäusern mit je 1 Wohneinheit erteilt. Ein Boardinghaus wurde nicht genehmigt und war auch nicht beantragt. Durch die offenen Treppenhäuser jeweils zwischen dem EG und dem 1. OG sowie dem 3. OG und dem 4. OG ist die Nutzung nur für eine Wohneinheit möglich. Im Falle der Ausübung einer ungenehmigten Nutzung bleibt der Erlass bauaufsichtlicher Maßnahmen vorbehalten.

**Frage 3 und 4:**

Zunächst wird auf die Ausführungen zur Frage 2 verwiesen.

Das Vorhaben ist ausreichend planungsrechtlich erschlossen, da das Grundstück an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Auch die bauordnungsrechtliche Erschließung ist nachgewiesen. Diese stellt im Wesentlichen auf die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr und Brandschutzbelaenge ab. Im vorliegenden Fall ist das Vier-Augen-Prinzip betreffend die Vollständigkeit und Richtigkeit des Brandschutznachweises durch Bescheinigung eines Prüfsachverständigen für Brandschutz gewahrt. Eine behördliche Prüfung ist daher nach Gesetzeslage nicht mehr erforderlich. Nach Einschätzung der Branddirektion München bestehen keine Einwände gegen das Bauvorhaben.

**Zu Frage 5:**

Zunächst wird auf die Ausführungen zur Frage 2 verwiesen.

Von den 3 erforderlichen Stellplätzen wurden zwei abgelöst und einer auf einem Grundstück in der Nähe nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben von 3 Häusern, mit je einer eigenständigen Wohneinheit bestehen keine Anforderungen an die Barrierefreiheit, da die Bayerische Bauordnung diese erst ab 3 Wohneinheiten feststellt und auch nur für den Fall, dass die Anforderungen wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nicht nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können.

**Zu Frage 6:**

Durch Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die Landeshauptstadt München die Bebauung auf Grundstücken regeln. Voraussetzung wäre allerdings, dass ein Planungserfordernis vorliegt, welches hier nicht gesehen wird.

Für die rückwärtige Bebauung besteht ein Baurecht. Auf die Antwort zu Frage 1 wird verwiesen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 08110 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]