

**Maßgaben und Empfehlungen der städtischen Rahmenplanung  
beim Bauvorhaben Wemdinger Str. 47 + 49**

**BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03353  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-  
Perlach vom 26.03.2026**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19701**

Anlagen:

1. BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03353
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach  
vom 13.05.2026**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach hat am 26.03.2026 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 03353 (Anlage 1) beschlossen.

Mit der Empfehlung unterstützt die Bürgerversammlung die folgenden Forderungen von 68 Bewohnern der Wemdinger Straße:

Neubaupläne auf dem Doppelgrundstück Wemdinger Straße 47/49 müssen den Maßgaben und Empfehlungen der städtischen Rahmenplanung für die Heimstättensiedlung entsprechen und sich in das charakteristische Ensemble mit Einfamilien- und Doppelhäusern einfügen! Einhaltung der vorhandenen Baulinie und Baugrenze! Keine Unterbauung der Grünfläche! Weitergehende Einhaltung der Grundfläche des aktuellen Doppelhauses!

Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 5 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach, da die Empfehlung ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhaltet und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist. Es handelt sich um die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens bzw. die Entscheidung im Bauvollzug (BauGB und BayBO).

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Zur Information des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Das auf dem betreffenden Grundstück befindliche Doppelhaus besteht aus der Anfangszeit der Gartenstadt Heimstättensiedlung und wurde 1929 errichtet.

Für das Grundstück sind eine straßenseitige Baulinie mit 5m-Vorgarten und rückwärtiger Baugrenze, die einen 12m tiefen Bauraum ergeben, festgesetzt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Neubauvorhabens beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Ob sich eine Neubebauung in die nähere Umgebung einfügt bzw. baurechtlich zulässig ist, orientiert sich unter anderem am Maß der Nutzung, der Anzahl der Geschosse und der überbauten Fläche.

Das Grundstück befindet sich in der Gartenstadt Heimstättensiedlung mit Bebauung aus den 1920er Jahren. Die maßgebliche, nähere Umgebung ist der Bereich des Quartiers Wemdinger Straße, Steinseestraße, Krumbadstraße und Babenhausener Weg mit gegenseitiger Prägung. Hier finden sich Wohnhäuser mit einer Höhenentwicklung von bis zu zwei Geschossen. Es gelten die städtische Stellplatzsatzung und die Baumschutzverordnung.

Zwar hat der Gesetzgeber mit dem sog. Bauturbo die Möglichkeit eröffnet, dass mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden kann, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dabei ist jedoch weiterhin maßgebliches Kriterium für die Zulässigkeit, dass keine unerwünschte Vorbildwirkung und keine städtebaulichen Spannungen entstehen. Dies bleibt im Einzelfall zu prüfen.

Die Lokalbaukommission wird im Rahmen der Antragsbearbeitung die Forderungen der Bewohner der Wemdinger Straße im Blick haben. Ganz allgemein wird darauf hingewiesen, dass Kraft Gesetzes gemäß Art. 68 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eine Baugenehmigung zu erteilen ist, wenn einem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 03353 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 26.03.2026 wird entsprochen.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Veronika Mirlach, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) wird Kenntnis genommen, wonach das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei Neubauplänen auf dem Doppelgrundstück Wemdinger Straße 47/49 darauf achtet, dass diese den im Genehmigungsverfahren zu prüfenden, öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen und sich insbesondere mit Blick auf die städtischen Rahmenplanung für die Heimstättensiedlung und den Vorgaben des § 34 BauGB in die charakteristische Umgebung einfügen.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 03353 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach am 26.03.2026 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 der Gemeindeordnung behandelt.

## III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Thomas Kauer

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

#### IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 16 - Ramersdorf-Perlach
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Ost (1x)
4. An das Revisionsamt
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

#### V. Abdruck von I. – IV.

1. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Es wird gebeten, von der Abänderung des Beschlusses durch den Bezirksausschuss Kenntnis zu nehmen; der Beschluss betrifft auch Ihr Referat. Es wird um umgehende Mitteilung gebeten, ob der Beschluss aus dortiger Sicht vollzogen werden kann.
2. Zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/30V

Der Beschluss des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

- kann vollzogen werden
- kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung s. gesondertes Blatt)

#### VI. An das Direktorium – D-II-BA

- Der Beschluss des Bezirksausschusses 16 kann vollzogen werden
- Der Beschluss des Bezirksausschusses 16 kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt)
- ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt)

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/30V

i. A.

Bürgerversammlung im Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach am 26.03.2026  
Bezirksteil Ramersdorf

**Betreff**

Bauvorhaben Wemdinger Str. 47 + 49

Antrag zum Themengebiet Bau/ Planung

**Antrag**

**Die Bürgerversammlung unterstützt die folgenden Forderungen von 68 Bewohnern der Wemdinger Straße:**

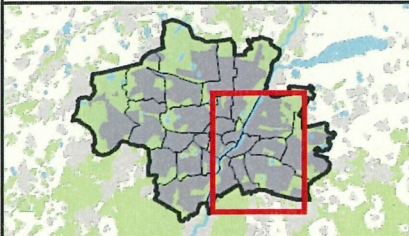
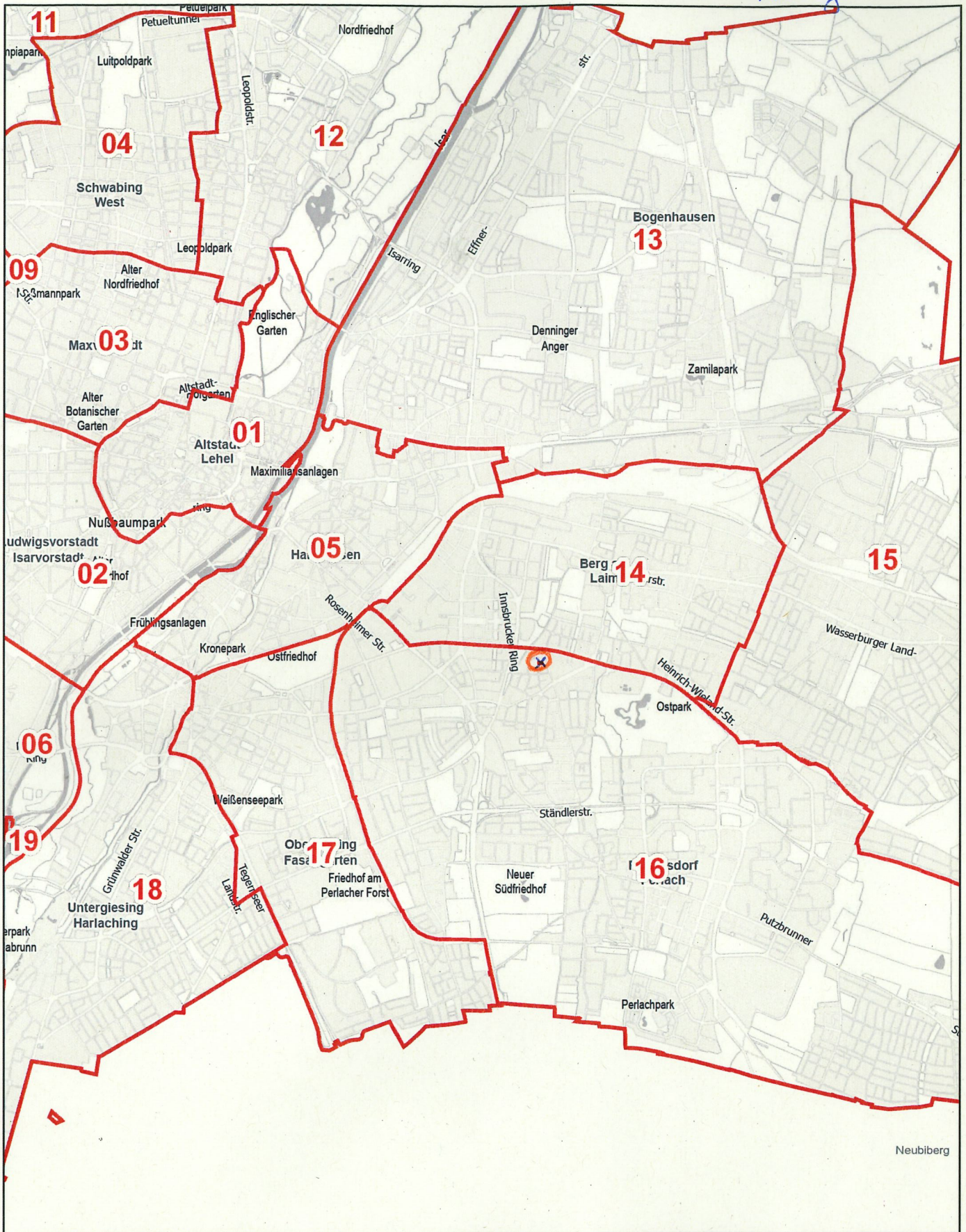
**Neubaupläne auf dem Doppelgrundstück Wemdinger Straße 47/49 müssen den Maßgaben und Empfehlungen der städtischen Rahmenplanung für die Heimstättensiedlung entsprechen und sich in das charakteristische Ensemble mit Einfamilien- und Doppelhäusern einfügen!**

**Einhaltung der vorhandenen Baulinie und Baugrenze!**

**Keine Unterbauung der Grünfläche!**

**Weitgehende Einhaltung der Grundfläche des aktuellen Doppelhauses!**

mehrheitlich  
angenommen



**Datenauszug**

Erstellt für Maßstab 1:50 000  
 zur Maßentnahme nur bedingt geeignet  
 Erstellungsdatum 01.04.2026  
 0 2.320 m



Landeshauptstadt München