

ABDRUCK

Gemeinde Pullach i. Isartal  
21. Okt. 2019  
eingegangen



**Landratsamt  
München**



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

Frau [REDACTED] Frau [REDACTED]  
82049 Pullach i. Isartal 82049 Pullach i. Isartal

Herrn [REDACTED] Frau und Herrn [REDACTED]  
[REDACTED] 81379 München

Ihr Zeichen:  
Ihr Schreiben vom:  
Unser Zeichen: 4.1-0384/19/V  
München, 15.10.2019

---

Auskunft erteilt: Frau [REDACTED] E-Mail: [REDACTED]@lra-m.bayern.de Tel.: 089 6221-[REDACTED] Zimmer-Nr.:  
Fax: 089 6221-441990 F 1.22

**Vollzug der Baugesetze;  
hier: Anhörung gem. Art. 28 BayVwVfG zur Ablehnung**

**Antragsteller/-in:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Sanierung Bestandshaus mit Anbau Wintergarten und Neubau eines Doppelhauses

**Grundstück:** Gemarkung Pullach Fl.Nr. 229/3

**Bauort:** 82049 Pullach i. Isartal, Gististr. 22

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie beantragten die bauaufsichtliche Genehmigung zur Sanierung eines Bestandshauses mit Anbau eines Wintergarten und Neubau eines Doppelhauses auf o. g. Grundstück. Die Gemeinde Pullach im Isartal hat dem Bauvorhaben mit Beschluss vom 29.04.2019 zugestimmt.

Wir haben das Vorhaben bauaufsichtlich geprüft und bedauern Ihnen mitteilen zu müssen, dass das Vorhaben in Bezug auf die Errichtung eines Doppelhauses nicht genehmigungsfähig ist. Es widerspricht öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Art. 68 Abs. 1 BayBO – Bayerische Bauordnung -).

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Flur-Nr. 229/3 der Gemarkung Pullach im Isartal liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ (Nr. beim Landratsamt: 0052/78/BL) und Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd 2. Änderung“ (Nr. beim Landratsamt: 0030/2014/BL). Die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung des Vorhabens stellt somit § 30 Abs. 1 BauGB – Baugesetzbuch – dar. Demnach ist Ihr Vorhaben nur zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Dies ist jedoch nicht der Fall.

---

<b>Öffnungszeiten</b> Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr und Do. 14:00 – 17:30 Uhr Bitte Termine vereinbaren	<b>Telefon</b> 089 6221-0 <b>Telefax</b> 089 6221-2278 <b>Internet</b> www.landkreis-muenchen.de <b>E-Mail</b> poststelle@lra-m.bayern.de	<b>Bankverbindungen</b> KSK München Starnberg Ebersberg IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09 SWIFT-BIC BYLADEM1KMS	<b>Postbank München</b> IBAN DE05 7001 0080 0049 1858 04 SWIFT-BIC PBNKDEFF
---	--	---	---

Das geplante Vorhaben weicht wie folgt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

1. von Festsetzung A 8 a) wegen der ausnahmsweisen Errichtung einer Garage und eines Carports in einem Abstand von ca. 32,5 m zur Straßenbegrenzungslinie bei mehrreihiger Bebauung (Ausnahme vom Bebauungsplan gem. § 31 Abs. 1 BauGB)
2. von Festsetzung Nr. A 3 c) wegen Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,30 um ca. 78 m<sup>2</sup> mit Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist.
3. von Festsetzung Nr. A 8 e) wegen Überschreitung der max. zulässigen Breite der Gauben von 3,50 m bei einer Gebäudelänge von 10,50 m auf 4,60 m auf der Süd-West Seite und Nord-Ost Seite des Bestandsgebäudes
4. von Festsetzung Nr. A 4 c) wegen Überschreitung der hinteren Baugrenze mit dem Doppelhaus um ca. 9,80 m (fast vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)

Für die oben aufgeführten Punkte 2-4 wäre die Erteilung von Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Laut § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann eine Befreiung zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Grundzüge der Planung bilden dabei die den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Befreiungen dürfen daher nicht in einer Weise von den Festsetzungen abweichen, dass dadurch die Grundzüge der Planung berührt werden. Aus diesem Grund kommen nur Befreiungen in Betracht, die von Festsetzungen abweichen, die nicht das jeweilige planerische Konzept tragen.

Die geplante Lage des Gebäudes (Doppelhaus) fast vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche berührt die Grundzüge der Planung. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 31 BauGB liegen daher nicht vor. Mit dem Bebauungsplan wurde beabsichtigt, einen bestimmten Bereich innerhalb der Grundstücke (hier der hintere Grundstücksbereich) von Bebauung freizuhalten und als Freifläche anzulegen. Die Zulassung des Gebäudes im hinteren Grundstücksbereich würde der planerischen Konzeption des Bebauungsplanes entgegenlaufen.

**Hinweis:**

Die Entscheidung über die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird im bauaufsichtlichen Verfahren im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Befreiung wegen Überschreitung der zulässigen Breite der Gauben von 3,50 m bei einer Gebäudelänge von 10,50 m auf 4,60 m auf der Süd-West-Seite und der Nord-Ost Seite des Bestandsgebäudes wurde durch die Bauherren nicht beantragt. Daher wurde von Seiten der Gemeinde Pullach im Isartal bisher keine Entscheidung zur Befreiung getroffen. Die Gemeinde Pullach im Isartal wurde darüber informiert und wird uns noch mitteilen, ob das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung erteilt wird.

Wie oben ausgeführt, ist nach Auffassung des Landratsamts München eine Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Errichtung des Doppelhauses fast vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht gegeben. Die genannten Gründe lassen eine positive Entscheidung in der Sache nicht zu. Das Vorhaben widerspricht öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Art. 68 Abs. 1 BayBO).

Das Landratsamt München beabsichtigt den Antrag auf Baugenehmigung abzulehnen. Bevor wir einen kostenpflichtigen Ablehnungsbescheid erlassen, geben wir Ihnen hiermit nach Art. 28 BayVwVfG (Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz) Gelegenheit, sich bis spätestens **15.11.2019** zum Sachverhalt zu äußern. Sollten Sie den Antrag zur Vermeidung der Kosten eines

Ablehnungsbescheids zurückziehen wollen – das Verfahren kann dann kostengünstig eingestellt werden – müsste die Rücknahme von Ihnen innerhalb der o. g. Frist schriftlich erklärt werden.

Die Gemeinde Pullach im Isartal erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Für Fragen und Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



