



An den Vorsitzenden des Bezirksausschusses 16 – Ramersdorf –
Perlach
Herrn
Thomas Kauer
Friedenstraße 40
81660 München

Telefon: (089) 233 - 24448
Telefax: (089) 233 - 24231
plan.ha4-lbk-team31@muenchen.de
Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer: 307
Sachbearbeitung:
[REDACTED]
Sprechzeiten nach telefonischer
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum

24.01.2018

**Albert-Schweitzer-Str. 62, 64 und 66, Fl.Nr. 1529/91, Gemarkung Perlach
Bedenken gegenüber dem Bauvorhaben Albert – Schweitzer - Str. 62-66, Fl-Nr.: 1529/91;
BA – Antrags - Nr. 14 - 20 / B 04196 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 –
Ramersdorf - Perlach vom 12.10.2017
Aktenzeichen: 602-5.1-2017-25300-31**

Sehr geehrter Herr Kauer,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen Ihres Antrages vom 12.10.2017 übermitteln Sie uns Bedenken der
Verwaltungsbeiräte der Fl. Nr. 1529/32 hinsichtlich des Bauvorhabens Albert – Schweitzer –
Straße 62, 64 und 66 in Perlach.

Der Antrag betrifft ein laufendes Geschäft nach Art. 37 Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der
Geschäftsordnung des Stadtrates, weil die sachliche und formelle Entscheidung über den
Vollzug des Baugesetzbuches dem Oberbürgermeister bzw. der Verwaltung obliegt und deshalb
einer Entscheidung durch den Stadtrat oder den Bezirksausschuss entzogen ist.

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

Der festgesetzte Bauraum wird im Westen durch das Bestandsgebäude um circa 5,375 Meter
überschritten. Hierfür ist mit Baugenehmigung vom 04.09.1969 eine Befreiung in Ausübung
pflichtgemäßen Ermessens erteilt worden.

Ursprünglich handelte es sich um ein einziges Grundstück. Die erforderlichen Abstandsflächen
lagen gemäß Art. 6 Abs. 2 S. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) auf dem Baugrundstück
selbst.

Dieses Grundstück ist im Folgenden jedoch geteilt worden, wobei baurechtswidrige Zustände
entstanden sind. Die erforderlichen Abstandsflächen liegen demgemäß nun mit circa 30
Zentimetern auf dem Nachbargrund. Die genauen Umstände und Daten sind der
Lokalbaukommission in diesem Zusammenhang nicht bekannt, weil Grundstücksteilungen
keiner Genehmigung mehr bedürfen.

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:
Blumenstr. 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

Entsprechend dem Bayerischen Staatsministerium des Inneren und dem Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 21.02.2001 – Az.: 2 CS 00.3283 bleibt die Abstandsfläche von dem Teilungsvorgang unberührt. Der Teil der Abstandsfläche liegt zwar verbotswidrig auf dem Nachbargrundstück, doch sie verschwindet nicht, sondern ist bei der Bebauung des abgetrennten Grundstücksteils zu respektieren. Ein Abweichungstatbestand liegt nicht vor.

Die Öffnung der Westseite durch Fenster ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 d BayBO grundsätzlich verfahrensfrei. Es können diesbezüglich auch zusätzliche, d.h. neue Fenster und Türen und dafür bestimmte Öffnungen gebaut werden. Aber auch die Änderung bereits bestehender Fenster, Türen und Öffnungen wird vom Tatbestand des Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 d BayBO erfasst.

Im Rahmen der Überprüfung des Bauvorhabens gelangte man zum Ergebnis, dass die Öffnung der Westfassade durch die Fenster zu keinen Nachteilen für die Fl. Nr. 1929/32 führt, die das Maß dessen überschreiten, was einem Grundstücksnachbarn billigerweise noch zugemutet werden kann. Ein Nachbar kann nicht fordern, vor jeglichen Einblicken verschont zu bleiben. Durch das Anbringen der Fenster erwachsen den Nachbarn der Fl. Nr. 1529/32 keine unzumutbaren Einblicksmöglichkeiten. Insbesondere beträgt der Abstand zwischen der Fl. Nr. 1929/32 und 1529/91 circa 45 Meter. Bauordnungsrechtliche Missstände sind nicht ersichtlich. Gleiches gilt im Hinblick auf das oben Geschilderte.

Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind entsprechend der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr und nach DIN 14090 so zu errichten, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 Tonnen und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 Tonnen befahren werden können. Die lichte Breite muss mindestens 3 Meter, bei einer Zu- und Durchfahrt von mehr als 12 Metern beidseitig durch Bauteile begrenzt, mindestens 3,50 Meter betragen.

Der westlich geplante Durchgang zur Fl. Nr. 1929/32 wies ursprünglich eine Breite von 3 Metern auf, wurde im Verlauf des Genehmigungsverfahrens jedoch durch Handeintrag auf eine Breite von 6 Metern erweitert. Dadurch wird die durchgehend Wegeverbindung analog der Magistrale ausgeführt. Der geplante Weg entspricht demgemäß den Anforderungen der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090. Die Erschließung zur Fl. Nr. 1529/32 ist ausreichend, um den zu erwartenden Fahrzeugverkehr zu bewältigen.

Die sanitären Anlagen im Komplex Albert – Schweitzer – Straße 62,64 und 66 genügen den Anforderungen.

Der Antrag Nr. 14 - 20 / B 04196 des Bezirksausschusses 16 ist damit satzungsgemäß erledigt.

Mit freundlichen Grüßen