



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



Lokalbaukommission
Untere Naturschutzbehörde
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-43V



Sprechzeiten nach telefonischer Vereinbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum

15.11.2018

Helmut-Schmidt-Allee , FINr. 3741/0, Gemarkung Aubing
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage und Freiflächen (Baugebiet WA14 /
Parzelle F42 - Freiham Nord) - VORBESCHIED (Helmut-Schmidt-Allee / Albert-Camus-Str. /
Golo-Mann-Weg / Wiesentfeller Str.)
Bauherr: Kommunalreferat - Immobilienservice, Roßmarkt 3 , 80331 München
Aktenzeichen: 602-1.7-2018-22511-43

Vorbescheid

gemäß Art. 71 Bayerische Bauordnung (BayBO)

Eingang des Antrags am 10.10.2018

Bestandteil des Bescheids ist 1 Duplikatsplan Nummer 2018-022511

Der Vorbescheid erfolgt unter folgenden baurechtlichen Grundlagen:

§30 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 2068, Freiham Nord, in Kraft getreten am 20.01.2016

Festsetzungen im Planteil:

U-Bahn Linien U1/U2/U7
Haltestelle Fraunhoferstraße
U-Bahn Linien U1/U2/U3/U6/U7
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn Linien 16, 17, 18
Haltestelle Müllerstraße
Metrobus: Linie 52
Stadtbus: Linie 152
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszeiten im Servicezentrum:
Blumenstr. 19, Erdgeschoss
Mo, Di, Do, Fr: 9:00 bis 12:00 Uhr
zusätzlich Di und Do: 13:30 bis 16:00 Uhr

Internet:
<http://www.muenchen.de>
Fbl.: <_24518.ott>

WA 14
GF Bauraum West 2.500 m²
GR Bauraum West 650 m²
V Vollgeschosse

Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Wird eine Befreiung zur Überschreitung der festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gem. Plan in Aussicht gestellt?

Hinweis: von V auf VI Vollgeschosse

Antwort:

Ja, die erforderlichen Befreiungen gem. §31 Abs. 2 BauGB werden aus den unten genannten Gründen in Aussicht gestellt.

Frage 2:

Kann eine Befreiung von der festgesetzten Geschossfläche von 2.500 m² auf 3.100 m² in Aussicht gestellt werden?

Antwort:

Ja, die erforderliche Befreiung gem. §31 Abs. 2 BauGB wird aus den unten genannten Gründen in Aussicht gestellt.

Frage 3:

Wird eine Zustimmung zu den erforderlichen Abweichungen von den Abstandsflächen gem.

Darstellung im Plan, in Aussicht gestellt ?

Hinweis: Die betroffenen Nachbarn haben unterschrieben

Antwort:

Ja, die im Plan dargestellten Abweichungen gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO von Art. 6 Abs. 1 BayBO können aus den unten genannten Gründen in Aussicht gestellt werden. Außerdem haben die betroffenen Nachbarn die Antragspläne unterschrieben.

Begründung der Befreiungen und Abweichungen

Die städtebauliche Leitidee bleibt erhalten und wird in Bezug auf die gewünschte Vielfalt und Kleinteiligkeit der Gebäudegrößen und -typologien, insbesondere der stark differenzierten Höhenentwicklung und der Betonung von übergeordneten Sichtachsen durch die behutsame Erhöhung der Gebäude weiterentwickelt. Die Blockinnenbereiche werden weiterhin konsequent von Bebauung frei gehalten. Die freiraumplanerische Leitidee bleibt unverändert.

Durch die Befreiungen und Abweichungen wird die Grundlage für die Realisierung von dringend benötigtem preiswertem Wohnraum in der Landeshauptstadt München geschaffen.

In Bezug auf eine hinreichende Belüftung und Besonnung, den Sozialabstand und den Belangen des vorbeugender Brandschutz treten die Abweichungen nicht hinter das Abwägungsergebnis des Bebauungsplanes Nr. 2068 zurück.

Die konsequente Freihaltung der Innenbereiche führt zu einer weiterhin guten Freiflächenversorgung. Darüber hinaus sollen 25% der Dachflächen, die im Bebauungsplan Nr. 2068 als intensiv zu begrünen festgesetzt sind, als gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum für die Bewohner entwickelt werden. Die Umsetzung erfolgt durch Grundstücksverträge. Der Stellplatznachweis für die zusätzlichen Wohneinheiten ist auf unverändert festgesetzter Grundfläche durch Mehrfachparksysteme oder durch die Vorlage von bereits im Bebauungsplan vorgesehenen Mobilitätskonzepten nachweisbar.

Bindewirkung

Der Vorbescheid und damit seine Bindewirkung bezieht sich nur auf die im Antrag gestellten Fragen und unter der Voraussetzung, dass alle Angaben und Darstellungen den tatsächlichen Bestand wiedergeben. Alle übrigen Belange oder Darstellungen, die erst in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, sind von der Bindewirkung nicht erfasst. Dies gilt auch für Anforderungen oder Einschränkungen, die aufgrund weiterer Rechtsvorschriften erfolgen.

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.

Kosten

Dieser Bescheid ergeht kostenfrei. Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 1, 2, 5, 6 und 10 des Kostengesetzes (KG). Die Landeshauptstadt München - Kommunalreferat - ist gem. Art. 4 Satz 1 Nr. 2 KG von der Zahlung von Verwaltungsgebühren befreit.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage bei dem Bayerischen Verwaltungsgericht in München, Postfachanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München, Hausanschrift: Bayerstr. 30, 80335 München, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. Die Klage muss den Kläger, die Beklagte (Landeshauptstadt München) und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

- Durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung vom 22. Juni 2007 (GVBl Nr. 13/2007 vom 29.06.2007) wurde das Widerspruchsverfahren im Bereich des Baurechts abgeschafft. Es besteht keine Möglichkeit, gegen diesen Bescheid Widerspruch einzulegen.
 - Die Klageerhebung durch einfache E-Mail ist unzulässig. Seit 01.05.2016 kann die Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht München elektronisch eingereicht werden. Die technischen und formalen Voraussetzungen zum elektronischen Rechtsverkehr sind im Internet zu finden unter www.vgh.bayern.de.
 - Eine Klage, die sich allein gegen die Höhe der Kosten richtet, hat keine aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 2 Ziffer 1 VwGO). Es besteht jedoch die Möglichkeit, beim Bayerischen Verwaltungsgericht München (Anschrift s.o.) Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage zu stellen (§ 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO).
- Bei der Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten (§ 80 Abs. 2 Ziffer 1 VwGO) ist der Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO an das Bayerische Verwaltungsgericht München nur zulässig, wenn die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung IV, Lokalbaukommission einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung ganz oder zum Teil abgelehnt hat oder über diesen Antrag ohne Mitteilung eines zureichenden Grundes in angemessener Frist sachlich nicht entschieden hat oder die Vollstreckung droht (§ 80 Abs. 6 VwGO). Diese Anträge hemmen nicht den Lauf der Rechtsmittelfrist. D.h. nur eine Klageerhebung verhindert, dass der Bescheid bestandskräftig wird.
- Kraft Bundesrechts ist bei Rechtsschutzanträgen zum Verwaltungsgericht seit 01.07.2004 grundsätzlich ein Gebührenvorschuss zu entrichten.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen

1 Kostenrechnung

Duplikatspläne (s. o.)



Sprechzeiten nach telefonischer
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum
02.01.2026

Helmut-Schmidt-Allee , FINr. 3741/0, Gemarkung Aubing
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage und Freiflächen (Baugebiet
WA14 - Freiham Nord) - VORBESCHEID (Helmut-Schmidt-Allee / Albert-Camus-Str. / Golo-
Mann-Weg / Wiesentfeller Str.) - GENEHMIGUNGSVERLÄNGERUNG
Bauherr: LHM - Kommunalreferat, Denisstr. 2 , 80335 München
Aktenzeichen: 6024-1.7-2025-16647-43

Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides

Die Geltungsdauer des Vorbescheides vom 19.11.2018 für oben genanntes Bauvorhaben wird aufgrund Ihres schriftlichen Antrages vom 25.09.2025, eingegangen am 30.09.2025, bis einschließlich 19.11.2029, mit Ausnahme der Frage 3, verlängert (Art. 71 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO).

1. Die Frage Nr.3 des Vorbescheids vom 19.11.2018 muss aufgrund der Novelle der Bayerischen Bauordnung zum 01.01.2025 neu beantwortet werden:

Frage 3:

Wird eine Zustimmung zu den erforderlichen Abweichungen von den Abstandsflächen gem. Darstellung im Plan in Aussicht gestellt?

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/ekom

Hinweis: Die betroffenen Nachbarn haben unterschrieben.

Antwort zu Frage 3:

Aufgrund des Handeintrags vom 10.12.2025 im Hinblick auf die Anpassung der Abstandsflächentiefen auf 0,4 H gemäß Art.6 Abs.5a Bayerischen Bauordnung, sind keine Abweichungen von den im Plan dargestellten Abstandsflächen mehr erforderlich.

Die Geltungsdauer des Vorbescheides erlischt gemäß Art. 71 Satz 2 BayBO mit Ablauf des vorgenannten Zeitpunktes. Die Geltungsdauer des Vorbescheides kann nach Art. 71 Satz 3 BayBO auf schriftlichen Antrag erneut jeweils um bis zu vier Jahre verlängert werden. Ein solcher Verlängerungsantrag ist gemäß Art. 71 Sätze 3, 4 i.V.m. Art. 69 Abs. 2 Satz 2 BayBO rechtzeitig vor Ablauf des vorgenannten Zeitpunktes zu stellen.

Kosten:

Für diesen Bescheid werden keine Gebühren und Auslagen gemäß Art 4 KG erhoben.

Als Anlagen wurden unter anderem 1 Duplikatsplan Nr. 10.12.25-2025-16647, die Bestandteil dieses Bescheides sind, beigelegt.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an die angegebenen Sachbearbeiter*innen.

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

[Redacted Signature]

Anlagen
Duplikatspläne (s. o.)