



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

N+Z Wohn- und Gewerbebau GmbH
v.d.d. Geschäftsführer
Georgenstr. 93
80798 München

Lokalbaukommission
Baumschutz
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-41V

Telefon: (089) 233 - 24598 (Verw.)
Telefon: (089) 233 - 24556 (Technik)
Telefax: (089) 233 - 25784
plan.ha4-41@muenchen.de
Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer: 336 (Verw.)
Zimmer: 333 (Technik)
Sachbearbeitung:
Frau Bortolotti (Verw.)
Frau Babic (Technik)
Sprechzeiten nach telefonischer
Vereinbarung

Datum
26.09.2023

Lachenmeyrstr. 26 , Fl.Nr. 458/6, Gemarkung Trudering
Neubau von zwei Gebäuden mit Wohnungen und Tiefgarage
Bauherr/in: N+Z Wohn- und Gewerbebau GmbH, Georgenstr. 93 , 80798 München
Aktenzeichen: 6024-1.2-2022-23885-32

Baugenehmigung gemäß Art. 59 und Art. 68 Bayerische Bauordnung (BayBO) im vereinfachten Genehmigungsverfahren mit aufschiebender Bedingung

Der Bauantrag vom 22.12.2022 nach Plan Nr. 2022-23885 (2 Duplikatspläne) und nach Plan Nr. 14.02.23-2022-23885 (2 Duplikatspläne) sowie Freiflächengestaltungsplan Nr. 14.02.23-2022-23885 und Baumbestandsplan Nr. 2022-23885 wird hiermit im vereinfachten Genehmigungsverfahren unter folgender aufschiebenden Bedingung genehmigt:

Aufschiebende Bedingungen:

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn zur Sicherstellung der Umsetzung des genehmigten Freiflächengestaltungsplans eine Sicherheitsleistung in Höhe von 7.500,-- € bei der Lokalbaukommission hinterlegt wird.

Baumschutzrechtliche Gestattung:

Die baumschutzrechtliche Gestattung wird nach Art. 18 Abs. 1 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) durch die Baugenehmigung ersetzt. Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde wird nach §§ 1, 5 der Baumschutzverordnung die Genehmigung zur Fällung des folgenden im Baumbestandsplan Nr. 2022-23885 bezeichneten geschützten Baumbestandes erteilt:

12 Bäume (Nr. 1-12)
- im Plan zur Fällung markiert -

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

Elektronische Kommunikation mit
der Stadtverwaltung München:
Siehe www.muenchen.de/ekom

Der genannte Baumbestand darf erst bei Durchführung des Vorhabens gefällt werden. Bitte beachten Sie die Hinweise zum Baumschutz der nicht zur Fällung beantragten Bäume in der Anlage.

Bitte beachten Sie die Hinweise zum allgemeinen und besonderen Artenschutz in der Anlage. Die erteilte Genehmigung erlischt, wenn die Fällung nicht innerhalb von drei Jahren nach Baubeginn erfolgt ist (Art. 36 Abs. 2 Nr. 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz).

Gebäudeklasse:

Die Gebäude werden gemäß Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BayBO als Gebäudeklasse 3 eingestuft.

Anlagen:

Die oben genannten mit einem Genehmigungsstempel versehenen Pläne sind Bestandteil dieses Bescheides.

Bitte beachten Sie in Ihrem eigenen Interesse die Bestimmungen und Hinweise in der Broschüre „Anlage zur Baugenehmigung“ sowie in den Formblättern „Baubeginnmeldung“. Darin sind auch Hinweise zu den Nachweispflichten, die Sie als Bauherr*in haben, enthalten.

Folgende Auflagen sind zu beachten:

1. Kfz-Stellplätze:

Für dieses Bauvorhaben ist folgende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge erforderlich: 12

Die Stellplätze sind plangemäß herzustellen. Sie müssen bei Aufnahme der Nutzung funktionsfähig und dauerhaft zur Verfügung stehen.

Rechtsgrundlage für die Stellplatzforderung ist Art. 47 BayBO i.V.m. der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS).

2. Fahrradabstellplätze:

Für dieses Bauvorhaben ist folgende Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder erforderlich: 20

Sie sind plangemäß herzustellen. Die Abstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein. Sie müssen bei Aufnahme der Nutzung funktionsfähig und dauerhaft zur Verfügung stehen.

Rechtsgrundlage für die Stellplatzforderung sind die §§ 2 und 3 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS).

3. Naturschutzrechtliche Auflagen:

a. Nach § 7 Abs. 2 Baumschutzverordnung bemisst sich die Anzahl der Ersatzpflanzungen nach der Vitalität und der ökologischen Bedeutung der zur Fällung beantragten Gehölze.

Als Ersatz für die Baumfällungen sind 12 standortgerechte Laubbäume (der Wkl. I oder der Wkl. II, Hochstamm, 4xv mB, Stammumfang 20/25cm) bis zur Bezugsfertigkeit, spätestens in der darauf folgenden Pflanzzeit, neu zu pflanzen. Ausgenommen sind Obstbäume und Formgehölze (z.B. Kugel- und Dachformen).

Für den Fall, dass die Ersatzpflanzung nicht oder nicht vollständig erbracht werden kann, bleibt die Forderung einer entsprechenden Ausgleichszahlung vorbehalten.

8 Ersatzpflanzungen sind vollständig im Freiflächengestaltungsplan Nr. 14.02.23-2022-23885 nachgewiesen.

b. Von 12 geforderten Ersatzpflanzungen sind 8 im Freiflächengestaltungsplan Nr. 14.02.23-2022-23885 nachgewiesen. 4 beauftragte Ersatzpflanzungen werden in Form einer Ausgleichszahlung in Höhe von 3.000,-- € nach § 7 Abs. 4 Baumschutzverordnung (pro Baum 750 €) abgelöst.

Die Ausgleichszahlung wird mit Baubeginn fällig. Die Rechnung geht durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gesondert zu.

c. Sämtliche Sparten (Gas, Wasser, Strom, Abwasser u. a.) sind außerhalb der Kronentraufbereiche zuzüglich 1,50 m des zu erhaltenden Baumbestandes sowie in ausreichendem Abstand zu geplanten Baumstandorten zu verlegen.

d. Die Freiflächengestaltung und der Kinderspielbereich sind entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan spätestens bis zum Ende der nächsten Pflanzzeit nach Nutzungsaufnahme herzustellen.

Liegen zwischen der Nutzungsaufnahme und dem Ende der folgenden Pflanzzeit weniger als zwei Monate, sind sie bis zum Ende der nächsten Pflanzzeit herzustellen. Unter Pflanzzeitende ist hier jeweils der 30.11. und der 31.5. eines Jahres zu verstehen. Die fachgerechte Ausführung kann durch geeignete Unterlagen, wie z.B. eine Fotodokumentation oder Rechnungskopien nachgewiesen werden.

e. Die plangemäße und fachgerechte Ausführung der (extensiven) Dachbegrünung ist im Rahmen des Abnahmeantrags anhand einer schriftlichen Bestätigung einer Fachfirma nachzuweisen.

f. Die Beendigung der Arbeiten an den Außenanlagen und Dachbegrünung ist dem zuständigen Baubezirk des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV/32 V schriftlich anzuzeigen.

4. Auflagen und Hinweise Referat für Klima- und Umweltschutz

1. Immissionsschutz

Baustelle

1. Für den Zeitraum der Bauarbeiten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschemissionen - vom 19.08.1970 (Beilage zum BAnz. Nr. 160 vom 01.09.1970) zu beachten.

2. Auf der Baustelle dürfen ausschließlich Geräte betrieben werden, die dem Stand der Technik entsprechen. Die Vorgaben der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) hinsichtlich der Beschaffenheit sowie der Betriebszeiten von Baumaschinen in Wohngebieten sind zu beachten.

3. Staubemissionen während der Bauphase sind durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Besprühen mit Wasser und Reinigen der Fahrwege zu vermeiden. Das Merkblatt zu „Staubemissionen auf Baustellen“ der Regierung von Oberbayern ist zu beachten.

4. Um die Einhaltung erlaubter Luftqualitätsgrenzwerte gewährleisten zu können, dürfen in Luftreinhaltegebieten (u.a. im Stadtgebiet München) nur Baumaschinen betrieben werden, die den Anforderungen der Bayerischen Luftreinhalteverordnung (BayLuftV) vom 20. Dezember 2016 (in Kraft getreten am 01.01.2017) entsprechen.

Lärmschutz

5. Die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)

vom 26.08.1998 sind zu beachten. Die von dem Betrieb der Wärmepumpen und sonstigen Betriebseinrichtungen ausgehenden Geräusche dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten nach Ziffer 2.3 TA Lärm die folgenden Immissionsrichtwerte

für ein reines Wohngebiet in der Lachenmeyrstr. 24, 24a, 28 und 28a von

tagsüber 44 dB(A) (06.00 - 22.00 Uhr)

nachts 29 dB(A) (22.00 - 06.00 Uhr)

nicht überschreiten.

Hinweis:

Bei der Ansiedlung mehrerer Betriebe/Anlagen in räumlichem Zusammenhang dürfen die zulässigen Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm nicht von jedem einzelnen Betrieb/Anlage voll ausgeschöpft werden. Wegen der Summenwirkung der einzelnen Geräuschquellen muss deshalb für die zulässigen Geräuscheinwirkungen der Einzelbetriebe/-Anlagen von den nach TA Lärm festgelegten Immissionsrichtwerten ein Abschlag von 6 dB(A) vorgenommen werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

6. Alle geräusch- oder schwingungserzeugenden Maschinen, Geräte, Anlagen und Anlagenteile sind dem Stand der Technik entsprechend gegen die Emission von Luft- und Körperschall sowie gegen die Übertragung von Schwingungen zu isolieren.

7. Die Ausführung und Anordnung der Baulichkeiten, die Anordnung der Schallquellen sowie die schalltechnisch relevanten Eingangsdaten (z.B. Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen) dürfen gegenüber den Ansätzen der Planungsnotiz Nr. 1 – Schallimmissionsschutz Wärmepumpe, 22-2045-N4 – Lachenmeyrstr. 26, 81827 München – Neubau 2 MFH von ig-bauphysik vom 08.02.202 nicht wesentlich geändert werden.

Etwas bauliche oder betriebliche Änderungen bedürfen der erneuten Prüfung aus schalltechnischer Sicht.

8. Die Wärmepumpe ist nachts im reduzierten Betrieb zu betreiben.

9. Garagentorantriebe sind so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem auf die jeweiligen Endpositionen zu achten.

10. Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind dem Stand der Technik entsprechend lärmarm auszuführen (z. B. durch verschraubte Gusseisenplatten).

Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen:

Folgende Ausnahmen und Befreiungen von folgenden §§ des Baugesetzbuches (BauGB) bzw. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Abweichungen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) werden in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens erteilt:

1. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der Baugrenze durch den Mülltonnen-Standort mit 2 Mülltonnen-Boxen LxBxH ca. 2,30 x 0,9 x 1,35m.

Begründung:

Die Befreiung wird erteilt, da keine stadtplanerischen Belange betroffen sind. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, es sind keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten und die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Der festgesetzte Vorgarten bleibt in seiner Funktion erhalten und durch die straßennahe Situierung erfolgt die geregelte Sammlung und Abfuhr des angefallenen Hausmülls.

2. Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO i. V. m. § 3 Abs. 1 GaStellV wegen Überschreitung der maximal zulässigen Rampenneigung von 15 % auf 20,45 %.

Begründung:

Die Abweichung für eine Rampenneigung von 20,45 % wird erteilt, die erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Es handelt sich um eine Tiefgarage mit geringem Zu- und Abgangsverkehr, die Rampe ist in ihrer gesamten Länge überdacht, Beeinträchtigungen durch Schnee, Regen und Eis bestehen demnach nicht, für die Fahrzeuge besteht keine Gefahr, dass diese an den Rampenenden aufsetzen. Dies wird durch entsprechend geneigte Zwischenbereiche im Bereich der Kuppen und Wann (unterer Übergang) verhindert - die Mindestbreite der Rampe ist an keiner Stelle eingeschränkt. Im Zuge dessen kann die Abweichung erteilt werden.

Nachbarwürdigung:

Die Nachbarn Flur Nr. 458/5, Flur Nr. 457/48, Flur Nr. 457/8, Flur Nr. 458/42, Flur Nr. 458/7 haben dem Baueingabeplan nicht zugestimmt. Das Bauvorhaben entspricht den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind, nachbarrechtlich geschützte Belange werden nicht beeinträchtigt; insbesondere werden keine Befreiungen oder Abweichungen erteilt, die nachbarrechtlich von Bedeutung sind.

Den oben genannten Nachbarn wird eine Ausfertigung dieses Bescheides förmlich zugestellt. Die Nachbarn haben die Möglichkeit, entsprechend der Rechtsbehelfsbelehrung gegen den Bescheid Klage einzulegen.

Inhalt der Baugenehmigung:

Dieser Bauantrag wurde im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüft. Es erfolgte keine Prüfung, ob das Vorhaben allen Bauvorschriften entspricht. Der begrenzte Prüfungsumfang entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung aller Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an das Bauvorhaben gestellt werden. Auch wurde nicht geprüft, ob für das Bauvorhaben weitere Genehmigungen erforderlich sind.

Kosten:

Für diese Genehmigung werden Gebühren und Auslagen gemäß beiliegender Kostenrechnung erhoben. Die Kostenrechnung ist Bestandteil dieses Bescheides.

Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 1, 2, 5, 6 und 10 des Kostengesetzes (KG) und dem Kostenverzeichnis zum Kostengesetz (KVz), siehe beigefügte Kostenrechnung.

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



Babic, Tarifbeschäftigte/r i.technischen Dienst

Anlage

1 Kostenrechnung

Genehmigte Pläne (s. o.)

1 Broschüre „Anlage zu Baugenehmigung und Freistellungsverfahren“
(Bitte im eigenen Interesse unbedingt beachten!)

1 Schreiben „Baubeginnsmeldung“ mit 5 Formblättern
überzählige Unterlagen