

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Gemeinde</b>   | Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis der Gemeinde | Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis des Landratsamts                                     |
| <b>Untere Bauaufsichts- / Abgrabungsbehörde</b><br>Landratsamt München<br>Fachbereich 4.1.1 - Baurecht<br>Frankenthaler Str. 5-9<br>81539 München                         | Eingangsstempel der Gemeinde                            | Eingangsstempel des Landratsamts<br><b>Landratsamt München</b><br>Eing. 16. April 2025<br>Beil. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Erstschrift <input type="checkbox"/> Zweitschrift <input type="checkbox"/> Drittschrift <input type="checkbox"/> weitere Ausfertigung |   | Zutreffendes bitte ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/> oder ausfüllen                 |

|  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> <b>Antrag auf Baugenehmigung</b><br>(Art. 64 BayBO)   | <input type="checkbox"/> <b>Antrag auf Abgrabungsgenehmigung</b><br>(Art. 7 BayAbgrG) |
| <input type="checkbox"/> <b>Änderungsantrag zu einem beantragten / genehmigten Verfahren</b><br>Aktenzeichen des bisherigen Antrags: _____ Genehmigungsdatum: _____  |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Antrag auf Vorbescheid</b> (Art. 71 BayBO, Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG)   |   |
| <input type="checkbox"/> <b>Vorlage im Genehmigungsverfahren</b> (Art. 58 BayBO, Art. 6 Abs. 2 BayAbgrG)   |   |
| <input type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans i. S. v. § 12 / § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB. Es hält alle Festsetzungen ein. Nr. des Bebauungsplanes / Bezeichnung: _____ |   |
| <input type="checkbox"/> Vorhaben i. S. v. Art. 58 Abs. 2 BayBO  |   |
| <input type="checkbox"/> Es wird beantragt, die Vorlage als Antrag auf Baugenehmigung weiter zu behandeln, falls die Gemeinde erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.            |   |

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <b>1. Entwurfsverfasser</b>   |   |   |   |
| Name  |   | Vorname   |   |
| Straße, Hausnummer  |   | PLZ, Ort  |   |
| Telefon (mit Vorwahl)   |   | Fax   |   |
| E-Mail  |   |   |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> bauvorlageberechtigt nach Art. 61 ff. BayBO |   | <input type="checkbox"/> keine Bauvorlageberechtigung   |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Art. 61 Abs. 2 Nr. 1                        | <input type="checkbox"/> Art. 61 Abs. 2 Nr. 2 | <input type="checkbox"/> Art. 61 Abs. 3   | <input type="checkbox"/> Art. 61 Abs. 4 |
| Listen- / Architektennummer<br>Architekten-Nr.                                  |   | Land<br>Bayern  |   |
| Berufsbezeichnung   |   |   |   |
| <input type="checkbox"/> Art. 61b BayBO   | Land der Niederlassung                        | Anzeige / Bescheinigung ist erfolgt in (Bundesland)   |   |
| <input type="checkbox"/> Art. 61 Abs. 6   | Bauvorlageberechtigte Person                  | <input type="checkbox"/> sog. „Besitzständler“ (Art. 61 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.07.2009 geltenden Fassung) |   |

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| <b>2. Bauherr</b>     |          |
| Name                  | Vorname  |
| Straße, Hausnummer    | PLZ, Ort |
| Telefon (mit Vorwahl) | Fax      |
| E-Mail                |          |

**Ggf. Vertretung des Bauherrn**

Name

Vorname

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Telefon (mit Vorwahl)

Fax

E-Mail

**3. Baugrundstück**

Gemarkung

Heimstetten

Flur-Nr.

140/50

Gemeinde

Kirchheim b. München

Straße, Hausnummer

Poinger Straße 28a

Gemeindeteil

Verwaltungsgemeinschaft

Bestehende Dienstbarkeiten auf dem Baugrundstück

☐ Abstandsflächen☐ Geh- und Fahrrechte☐ Überbaurechte☐ Stellplätze☐ andere Rechte:

Bestehende Abstandsflächenübernahme

☐ Auf das Grundstück wurden Abstandsflächen aufgrund einer Erklärung i. S. v. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO übernommen.

Flur-Nr. und Gemarkung des herrschenden Grundstücks / Bezeichnung der begünstigten Person:

**4. Nachbarbeteiligung**

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung bedarf der Schriftform. Bitte angeben: Flur-Nr., Gemarkung, alle Eigentümerinnen und Eigentümer mit Name, Vorname, Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort, Telefon. **Insbesondere ist anzugeben, ob zugestimmt wurde. Diesbezüglich unrichtige Angaben können gravierende Auswirkungen auf die (dann nicht eintretende) Bestandskraft der Baugenehmigung haben!**

a) Flur-Nr. 140/9

Zustimmung wurde erteilt

☒ ja☐ nein

b) Flur-Nr. 140/55

Zustimmung wurde erteilt

☐ ja☒ nein

c) Flur-Nr. 140/56

Zustimmung wurde erteilt

☐ ja☒ nein

d) Flur-Nr. 140/57

Zustimmung wurde erteilt

☐ ja☒ nein

e) Flur-Nr. 148

Zustimmung wurde erteilt

☐ ja☒ nein

f)

Zustimmung wurde erteilt

☐ ja☐ nein



|  |  |   |
|--|--|---|
| g)   |  | Zustimmung wurde erteilt<br><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |
| h)   |  | Zustimmung wurde erteilt<br><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |
| <input type="checkbox"/> weitere Nachbarinnen und Nachbarn siehe Beiblatt  |  |   |
| Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO<br>(Nachbarinnen und Nachbarn bitte dennoch angeben)   |  | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein                             |
| Antrag auf öffentliche Bekanntmachung nach Art. 66a Abs. 1 BayBO<br>(nur bei baulichen Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen)                |  | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein                             |
| Verpflichtende Öffentlichkeitsbeteiligung nach Art. 66a Abs. 2 BayBO<br>(Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Vorhabens nach Art. 58 Abs. 1 Nr. 4 BayBO oder Errichtung oder Erweiterung eines Sonderbaus nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 Buchst. c, 10 bis 13, 15, 16 BayBO) |  | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein                             |

## 5. Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens

Neubau eines Mehrgenerationenhauses im rückwertigen Bereich

- ☒ **Gebäudeklasse** nach Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BayBO
- ☐ **Sonderbau** nach Art. 2 Abs. 4 Nr. BayBO
- ☐ **Mittelgarage** (§ 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 GaStellV)      ☐ **Großgarage** (§ 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 GaStellV)
- ☐ Eine Prüfung des Standortsicherheitsnachweises ist nicht erforderlich; die Erklärung des Tragwerksplaners über die Prüffreiheit nach dem Kriterienkatalog gemäß Anlage 2 der BauVorIV (s. Anlage 1a) liegt bei.

### Brandschutznachweis

(Angabe nur erforderlich bei Bauvorhaben i. S. v. Art. 62b Abs. 2 Satz 1 BayBO)

- ☐ soll bauaufsichtlich geprüft werden
- ☐ wird durch Prüfsachverständigen bescheinigt

☐ **bauliche Anlage mit Arbeitsstätte mit einem höheren Gefährdungspotential** (§ 2 Satz 3 BauVorIV)

☐ Ein zusätzlicher Plansatz zur Weiterleitung an das Gewerbeaufsichtsamt liegt bei.

### Das Bauvorhaben bedarf einer

- ☐ **Abstandsflächen- / Abstandsübernahme** (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO)
- ☐ **Ausnahme** (§ 31 Abs. 1 BauGB; Antrag ist beizulegen, vgl. Ziffer 7)
- ☐ **Befreiung** (§ 31 Abs. 2 BauGB; Antrag ist beizulegen, vgl. Ziffer 7)
- ☐ **Abweichung** (Art. 63 Abs. 1 BayBO; Antrag ist beizulegen, vgl. Ziffer 7)  
Nicht erforderlich, wenn Bescheinigung durch Prüfsachverständigen erfolgt oder in den Fällen des Art. 63 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BayBO das Vorliegen der Voraussetzung für eine Abweichung durch ihn bescheinigt wird.
- ☐ **denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis** (Art. 6 Abs. 1 DSchG)
- ☐ Einzelbaudenkmal      ☐ Ensemble      ☐ Nähe Denkmal

**Vorbescheid** zu diesem Antrag wurde

- ☐ beantragt    ☐ erteilt    ☐ abgelehnt    Aktenzeichen:

## 6. Bei Antrag auf Vorbescheid:

Konkrete Frage(n), über die im Vorbescheid zu entscheiden ist, siehe Beiblatt

Wird keine Frage gestellt, ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des in Ziff. 5 beschriebenen Vorhabens Gegenstand der Anfrage.

**7. Anlagen**

|  | Anzahl |  | Anzahl |
|--|--------|--|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Amtlicher Lageplan (§ 3 Nr. 1 BauVorV)               | 1      | <input type="checkbox"/> Angaben zur gesicherten Erschließung (§ 3 Nr. 6 BauVorV)                        |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bauzeichnungen (§ 3 Nr. 2 BauVorV)                   | 3      | <input type="checkbox"/> Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme / Abstandsübernahme (§ 3 Nr. 8 BauVorV) |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Baubeschreibung (§ 3 Nr. 3 BauVorV)                  | 3      | <input type="checkbox"/> Antrag auf Ausnahme / Befreiung / Abweichung mit Begründung (§ 3 Nr. 9 BauVorV) |        |
| <input type="checkbox"/> Standsicherheitsnachweis (§ 3 Nr. 4 BauVorV)                    |        | <input type="checkbox"/> UVP-Unterlagen  |        |
| <input type="checkbox"/> Kriterienkatalog gemäß (§ 3 Nr. 4 BauVorV) Anlage 2 der BauVorV |        | <input type="checkbox"/> statistischer Erhebungsbogen  |        |
| <input type="checkbox"/> Brandschutznachweis (§ 3 Nr. 5 BauVorV)                         |        | <input checked="" type="checkbox"/> Weitere Anlagen<br>Fragenkatalog                                     |        |
| <input type="checkbox"/> Berechnungen (§ 3 Nr. 7 BauVorV)                                |        |  |        |
| <input type="checkbox"/> GFZ <input type="checkbox"/> GRZ <input type="checkbox"/> BMZ   |        |  |        |

**8. Hinweise zum Arbeitsschutz**

Bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens sind die Anforderungen der Baustellenverordnung zu beachten. Sofern es sich bei dem Bauvorhaben um die Errichtung oder Änderung einer Arbeitsstätte handelt, sind zusätzlich die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung zu beachten.

**9. Hinweise zum Datenschutz nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)**

Verantwortlich für die Verarbeitung dieser Daten ist Ihre zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

Die Daten werden erhoben, um das bauaufsichtliche Verfahren durchzuführen.

Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) DSGVO in Verbindung mit Art. 4 Bayer. Datenschutzgesetz (BayDSG) in Verbindung mit dem anzuwendenden Fachgesetz.

Weitergehende Informationen über die Verarbeitung Ihrer Daten und Ihre Rechte bei der Verarbeitung Ihrer Daten können Sie im Internet auf der Homepage der für die Genehmigung zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde abrufen. Alternativ erhalten Sie diese Informationen auch von Ihrer zuständigen Sachbearbeiterin / Ihrem zuständigen Sachbearbeiter oder von der behördlichen Datenschutzbeauftragten / dem behördlichen Datenschutzbeauftragten.

**10. Vollmacht**

Mit nachstehender Unterschrift bevollmächtigt der Bauherr den Entwurfsverfasser, Verhandlungen mit der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit diesem Antrag zu führen und Schriftverkehr mit Ausnahme von Bescheiden und Verfügungen bis zur Entscheidung über den Antrag in Empfang zu nehmen.

☒ ja    ☐ nein

**11. Unterschriften**

Entwurfsverfasser

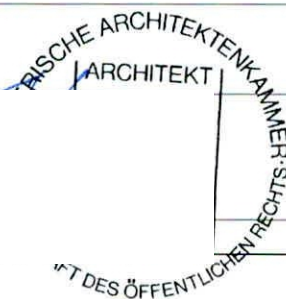
2025.04.15,

Datum, Unterschrift

☒ Bauherr

☐ Vertretung

15.04.25  
Datum, Unterschrift



Die in der BayBO eingeführten Begriffe Bauherr, Entwurfsverfasser, Prüfsachverständiger und Tragwerksplaner werden im Formular in der dem Gesetz entsprechenden, männlichen Form verwendet.



## ANTRAG AUF VORBESCHEID

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Vorhaben</b>      | Neubau eines Mehrgenerationenhauses im rückwertigen Bereich                            |
| <b>Baugrundstück</b> | Poinger Straße 28 a; 85551 Kirchheim b. München<br>Flr-Nr 140/50 Gemarkung Heimstetten |
| <b>Antragsteller</b> |  |

### PRÄAMBEL

Mit vorliegendem Antrag auf Vorbescheid sollen wesentliche Parameter für den Neubau eines Mehrgenerationenhauses im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Poinger Straße 28 a abgefragt werden.

Das Baugrundstück Poinger Straße 28 a liegt nicht im Umgriff eines rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans. Eine rückwärtige Baugrenze ist nicht festgesetzt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich mithin nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB. Als prägend anzusehende nähere Umgebung wird im Wesentlichen die südliche Seite des Bebauungsgevierts Poinger Straße 14 bis Poinger Straße 62 anzusehen sein.

Die Grundstücke der maßgeblichen näheren Umgebung sind im Wesentlichen bebaut mit bis zu dreigeschossigen, teilweise auch großvolumigen Wohngebäuden. Insbesondere an der Poinger Straße 34 bis 34b und Poinger Straße 38 bis 60 finden sich sowohl Bebauung in erster als auch in zweiter Reihe. Auch die zweite Bebauungsreihe ist durch zu zweigeschossige Wohnbebauung geprägt, die auch ähnliche Bebauungsdichte wie beim inmitten stehenden Vorhaben aufweisen.

### FRAGENKATALOG

1. Ist das Vorhaben mit einer Gebäudebreite von 15m, Firsthöhe von 8,80m und Wandhöhe von 6,0m, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt planungsrechtlich zulässig?

Begründung:

*Das geplante Bauvorhaben fügt sich sowohl hinsichtlich der Art als auch des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere prägende Umgebung ein und orientiert sich dabei insbesondere an den Referenzbeispielen Poinger Straße 18, Poinger Straße 34a bis 34b und Poinger Straße 50 bis 60. Die geplante*

Bebauung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die seitens des Gesetzgebers als für eine ausreichende Belichtung und Belüftung bzw. ausreichenden Sozialabstand für als notwendig erachtete Abstandsfläche wird eingehalten.

Die Familie mit 5 Kindern benötigt dringend mehr Wohnfläche.

Heimstelt 15.04.25

( Ort / Datum )

(Bauherr und Grundstückseigentümer)

SCHE ARCHITEKTEN  
ARCHITEKT

Münster 15.04.25

( Ort / Datum )