

BI - 40/58

Landratsamt München
IV/1 B I 40/58 Az. 610-4/2

München, den 7. Mai 1962

Prüfung. 5000

Betreff: Baulinien-, Bebauungs- und Aufteilungsplan für die Grundstücke östlich der L. I. O 2078 in Dürrnhaar - Kirchfeld, Gde. PeiB; Antrag: Gemeinde PeiB

B e s c h l u ß :

Das Landratsamt München beschließt gem. §§ 1 - 4, 58 BayBO in Verbindung mit § 174 Abs. 1 S. 1 des Bundesbaugesetzes als örtlich und sachlich zuständige Kreisverwaltungsbehörde:

1.) Die Baulinien, die Bauungsweise und Aufteilung für Grundstücke östlich der L. I. O 2078 in Dürrnhaar - Kirchfeld werden gemäß dem Antrag der Gemeinde PeiB und nach den vom Landratsamt München revidierten Plänen des Planungsverbandes Außerer Wirtschaftsraum München vom 7.12.1957 in Bezug auf das mit schwarz schraffierter Linie umrissene Instruktionsgebiet unter nachstehenden Baubeschränkungen und Auflagen und Bedingungen festgesetzt, wobei die in die Pläne in roter Farbe eingetragenen Revisionen die ursprünglichen Maße und Angaben ersetzen bzw. ergänzen; Abweichungen hiervon bedingen eine vorherige Änderung des Planes.

A) Baubeschränkungen:

- a) Der Baulinien- und Bebauungs- und Aufteilungsplan ist bestimmend für die Straßenführung und Straßenbreite, für die Aufteilung der Baugrundstücke und Firstrichtung der Gebäude.
- b) Der Haustyp wird durch das im Plan vorgezeichnete Aufrißschema festgelegt. Dasselbe ist für Dachform, Dachneigung, Dachüberstand und Traufhöhe bindend. Die Dachform innerhalb des Baugebietes wird für die Wohnhausbauten als flaches Satteldach, und zwar mit 27° Dachneigung für die erd- und obergeschossigen Häuser festgesetzt. Die Traufhöhe (Abstand Oberkante Fußpfette des Dachstuhles bis zum gewachsenen Gelände) darf bei den erd- und obergeschossigen Wohnhäusern 5,8 m nicht überschreiten. Der Ausbau des Dachgeschosses ist unzulässig.
- c) Die Einwohnerdichte je Baugrundstück (Nettofläche) darf 100 Einwohner/ha nicht überschreiten.
- d) Die Anlage von Brunnen zur Trinkwasserversorgung ist unzulässig.
- e) Die im Plan grün eingezeichneten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und Bepflanzung von mehr als 1.00 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten. Auch dürfen dort keine Gegenstände von über 1.00 m Höhe gelagert werden.
- f) Zäune sind in Höhe, Gestaltung und Material der Umgebung anzupassen. Drahtgeflechtzäune dürfen nur in Verbindung mit einer Hecke errichtet werden. Betonsäulen sind nur bei Holzeinfriedungen zulässig und müssen zur Straße hin verdeckt sein.
- g) Die Errichtung von Baulichkeiten aller Art (auch von nicht genehmigungspflichtigen) außerhalb der durch

vordere und rückwärtige Baulinien ausgewiesenen Baustreifen ist untersagt.

- h) Industrielle und gewerbliche Anlagen, insbesondere Gewerbebetriebe im Sinne des § 16 GewO, sind unzulässig, ferner sonstige störende Betriebe, wie z.B. Anlagen zum gewerbsmäßigen Betriebe der Hunde-, Schweine- und Geflügelzucht, zur Lagerung von Häuten, Fellen, Knochen und sonstigen übelriechenden Stoffen.
- i) Sofern Garagen nicht mit den Wohnhausbauten errichtet werden, sind Einstellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Grundstücken vorzusehen.

B) Auflagen:

- a) Die Abwasserbeseitigung hat bis zur Erstellung einer gemeindlichen Kanalisation mittels Kläranlagen nach den Richtlinien der DIN 4261 Ziff. 6.22 mit anschließender Versickerung der Abwässer in den Untergrund zu erfolgen. Die Entwässerungsanlagen sind so anzulegen, daß ein Anschluß an das künftige Kanalisationsnetz ohne weiteres möglich ist.
 - b) Für die Straßen des Festsetzungsgebietes sind, soweit noch nicht geschehen, ohne schuldhaftes Zögern Höhenfestsetzungspläne mit dem nötigen Umgriff über die Gemeinde beim Landratsamt einzureichen.
 - c) Nach Ausbau der Erschließungsstraße sind Zugänge und Zufahrten zur St. 2078 nicht mehr zulässig und zu beseitigen.
 - d) Der Anschluß der Erschließungsstraße ist auf mindestens 40 m Länge ab Fahrbahnrand der St. 2078 zu befestigen und mit bituminösem Belag zu versehen.
 - e) Die Höhenlage der Zufahrt zur St. 2078 ist der Höhenlage der St. 2078 so anzupassen, daß das Neigungsverhältnis auf 30 m Länge nicht mehr als 2 % beträgt.
 - f) Der St. 2078 darf kein zusätzliches Wasser von der Erschließungsstraße zufließen.
 - g) Der Wegeunterhaltungspflichtige für die Erschließungsstraße hat an der Einmündung in die St. 2078 ein Verkehrszeichen nach Bild 30 der Anlage zur StVO auf seine Kosten aufzustellen und zu unterhalten.
- 2.) Die Einsprüche der Frau Anny und des Herrn Anton Fatschinger sowie der Frau Therese und des Herrn Josef Kameter werden als unbegründet abgewiesen.
- 3.) Weitergehendere Baubeschränkungen und Auflagen durch Gemeinde- oder Kreisverordnungen oder Satzungen bleiben vorbehalten.
- 4.) Etwa mit früheren Beschlüssen festgesetzte Baulinien, die Bauungsweise, Baubeschränkungen und Auflagen werden aufgehoben, soweit sie diesem Beschluß entgegenstehen.
- 5.) Die Kosten dieses Verfahrens hat die Gemeinde Peiß als Antragsteller zu tragen.
- 6.) Für diesen Beschluß wird eine Gebühr von DM 420,-- angesetzt.

G r ü n d e :

Die Gemeinde Peiß stellte im Mai 1958 Antrag auf Festsetzung von Baulinien, der Bauungsweise und Grundstücksaufteilung für vorbezeichnete in der Gemeinde Peiß somit im örtlichen Zuständig-

keitsbereich des Landratsamtes München liegende Grundstücke. Die sachliche Zuständigkeit des Landratsamtes ergibt sich aus § 58 der Verordnung, die Bauordnung betreffend (BayBO) vom 17. 2.1901 (BayBS II S. 446) in Verbindung mit § 174 Abs. 1 S. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341).

Die Gemeinde Peiß hat den Antrag gem. § 61 BayBO vorbehandelt und dem Landratsamt zur Entscheidung vorgelegt. Die Pläne lagen in der Zeit vom 9.4.1958 bis 2.5.1958 in der Gemeindeganzlei Peiß zur Einsichtnahme öffentlich auf. Die aktenmäßig bekannten Beteiligten wurden durch gesonderte Benachrichtigung, etwaige weitere unbekannte Beteiligte durch öffentliche Bekanntmachung von der Planaufgabe in Kenntnis gesetzt mit der Aufforderung, evtl. Einwendungen innerhalb der Auflagefrist geltend zu machen.

Einsprüche wurden von Frau Anny und Herrn Anton Fatschinger sowie Frau Therese und Herrn Josef Kameter erhoben.

Frau Anny und Herr Anton Fatschinger begründen ihren Einspruch, weil auf dem Grundstück Fl.Nr. 1887 keine Baulinien eingezeichnet sind, da ihre beiden Kinder später bauen wollen.

Das Grundstück Fl.Nr. 1887 hatte nach eigenen Angaben der Einsprechenden eine Größe von 290 qm. Von dieser Fläche wurden 90 qm für die Zufahrt abgetreten. Selbst dann, wenn das Grundstück netto noch eine Fläche von 290 qm aufweisen würde, könnten für das Grundstück keine Baulinien festgesetzt werden, da nach dem Wasserhaushaltsgesetz für 1 Wohnung mindestens 400 qm Grundstücksfläche gefordert werden müssen. Sofern von dritter Seite keine Einwendungen erhoben werden, kann das Grundstück als Wochenendgrundstück genutzt werden. Der Einspruch war daher unbegründet und abzuweisen.

Frau Therese und Herr Josef Kameter erhoben Einspruch, weil sie die Baulinienziehung als unzumutbar erachten und die Ringstraßenführung innerhalb ihres Grundstücks als denkbar unglücklich bezeichnen müssen. Bei der Baulinienziehung kann auf bestehende Grundstücksgrenzen meist keine Rücksicht genommen werden. Sofern ein Grundstückseigentümer glaubt, in der Abtretung von Straßengrund benachteiligt zu sein, kann ein Ausgleich im gegenseitigen Einverständnis erfolgen. Kommt ein derartiger Ausgleich nicht zustande, kann die Gemeinde durch Umlegung (§§ 45 ff. BBauG) und Erschließung (§§ 123 ff. BBauG) den erforderlichen Straßengrund sicherstellen.

Im Baulinienfestsetzungsverfahren wird über Umlegung, Erschließung, Erschließungsbeitrag usw. nicht entschieden. Einwendungen dieser Art können also nicht berücksichtigt werden.

Die im Plan eingetragene Straßenführung ist nach Auffassung der Planungsstellen die zweckmäßigste. Durch diese Straßenführung werden einerseits Grundstücke geschaffen, die nicht zu groß und nicht zu klein sind, andererseits ist auf die bestehende Bebauung Rücksicht genommen.

Der Einspruch war daher unbegründet und abzuweisen.

Die Gemeinde hat dem Antrag zugestimmt.

Der technische Sachverständige des Landratsamtes München hat den Antrag gemäß § 66 BayBO überprüft und unter Auflagen befürwortet, die revisorisch in die Pläne eingetragen bzw. in den Beschluß mit aufgenommen worden sind. Ferner haben dem Antrag das Straßenbauamt, das Staatl. Gesundheitsamt, das Wasserwirtschaftsamt, sowie der Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München als erinnerungsberechtigte Behörden nach § 68 BayBO unter Auflagen zugestimmt.

Bei dieser Würdigung der Sachlage und nach den vorhandenen Gutachten war dem Antrag stattzugeben und zu entscheiden wie gesehen.

Die Entscheidung im Kostenpunkt stützt sich auf Art. 1, 2, 6 und 8 des Kostengesetzes (KG) vom 17.12.1956 (BayBS III S.442) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über den Erlaß des Kostenverzeichnisses zum KG vom 27.12.1956 (BayBS III S. 446) 2. Teil, Tarif-Nr. II/1/A/2.

Die Kosten des Verfahrens hat die Antragstellerin gemäß Art. 2 KG zu tragen. Nach Schwierigkeit und Umfang des Verfahrens und bei Berücksichtigung der sonstigen kostenrechtlichen Merkmale erschien die Festsetzung einer Beschußgebühr von DM 420,-- angemessen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Beschluß kann binnen eines Monats nach seiner Bekanntgabe **W i d e r s p r u c h** erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem Landratsamt München in München 9, Mariahilfplatz 17 a, einzulegen. Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern in München 22, Maximilianstraße 39, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist nicht entschieden werden, so kann Klage bei dem Bayerischen Verwaltungsgericht München in München 34, Ludwigstr. 23, I. Aufgang, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist; sie kann nur bis zum Ablauf eines Jahres seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn die Klageerhebung vor Ablauf der Jahresfrist infolge höherer Gewalt unmöglich war oder unter den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles unterblieben ist. Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, die angefochtene Verfügung soll in Urschrift oder Abschrift beigelegt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten (Beklagter und Vertreter des öffentlichen Interesses) beigelegt werden.

In Abdruck
mit 1 Plan
an das

Sachgebiet IV/2
1 Hochbau -



I.A.

gez. Dr. Kemnitzer

(Dr. Kemnitzer)
Oberregierungsrat