



Stadt Ingolstadt, 85047 Ingolstadt

Postzustellungsurkunde

Deutsche Telekom AG Bonn
(Direktion München)
Arnulfstraße 60
80335 München

Bauordnungsamt

Ansprechpartner/-in
Frau Wecker
Telefon
(0841) 305-2213
Telefax
(0841) 305-2229
E-Mail
bauordnungsamt@ingolstadt.de
Zimmer
136

Ihr Schreiben vom/Ihre Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

Unsere Zeichen
00308-2022

Datum
02.06.2022

Antragsteller Deutsche Telekom AG Bonn
(Direktion München)
Arnulfstraße 60, 80335 München

Vorhaben/Betreff: **Voranfrage: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses**

Grundstück: Ingolstadt, Karlskroner Straße 32

Gemarkung: Zuchering

Flur-Nr.: 312/47

Sehr geehrte Damen und Herren,

I. Der beantragte

Vorbescheid

zu o.a. Vorhaben wird erteilt.

Hinweis: Die eingereichten Planunterlagen sind nicht Gegenstand dieses Bescheides, sondern dienen lediglich als Beurteilungsgrundlage.

Die im Vorbescheidsantrag gestellten Einzelfragen können wie folgt beantwortet werden:

1. Zur besseren Beantwortbarkeit ist Ihre Frage 1
(Ist das Bauvorhaben wie geplant zulässig -Art der Nutzung, Maß der Nutzung, Satteldach, Gebäudehöhe, Bauweise, Erschließung-) in Einzelfragen unterteilt worden:

1.1 Art der Nutzung **Antwort:** Ja.

Begründung: Das Grundstück ist im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche „Post mit dem Zusatz MI,“ festgesetzt. In einem MI ist Wohnen als Art der Nutzung grundsätzlich zulässig. Jedoch

muss innerhalb des MI neben dem Wohnen auch nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichwertig vorhanden sein. Die Rechtskommentierung sieht ein quantitatives Flächenverhältnis von Wohnen und Gewerbe bei einem Anteil von etwa 60 % zu 40 % gegeben. Hierzu fehlt in den Antragsunterlagen ein entsprechender Hinweis/entsprechende Angaben.

1.2 GRZ/GFZ **Antwort:** grsl. Ja

Zahl der Vollgeschosse **Antwort:** Nein

Begründung: Die in der Voranfrage angegebene GFZ ist nicht korrekt berechnet, da das Staffelgeschoss nicht berücksichtigt wurde. Da es sich bei einem Staffelgeschoss i.d.R. um ein Vollgeschoss handelt, ist die Fläche mit zu rechnen. Die sich daraus ergebende GFZ liegt jedoch noch im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes (0,8 -> gepl. 0,75).

Vollgeschosse: Da es sich bei dem Staffelgeschoss um ein Vollgeschoss handelt, beinhaltet die Planung, entgegen der Angabe im Antrag, ein Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen. Im hier relevanten Bebauungsplan Nr. 927 sind maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Eine Befreiung auf 3 Vollgeschosse kann nicht erteilt werden, weil dies dem städtebaulichen Willen und der städtebaulichen Zielsetzung widersprechen würde und zu unerwünschten Bezugsfällen im Bebauungsplangebiet führen würde.

1.3 Mehrfamilienhausnutzung mit 20 WE **Antwort:** Nein.

Begründung:

Im Bebauungsplan sind max. 2 WE/Wohngebäude festgesetzt. Im MI südlich des Grasinger Weges sind 3 Wohngebäude mit 6, 12 und 15 WE bereits genehmigt worden. Aufgrund dieser vorhandenen Bezugsfälle sind 15 WE/Wohngebäude als Maximum als Zahl der Wohneinheiten befreiungsfähig.

1.4 Dachform Satteldach **Antwort:** Ja

1.5 Traufhöhe/Wandhöhe geplant ca. 8,70 m **Antwort:** Nein.

Begründung: Nach Bebauungsplan ist eine Traufhöhe von 5,80 m zulässig. Geplant ist jedoch eine Wandhöhe (Staffelgeschoss) von ca. 8,70 m. Eine Überschreitung in dieser Größenordnung kann nicht befreit werden, da dies zu unerwünschten Bezugsfällen führen würden. Aufgrund vorhandener Bezugsfälle könnte bis zu einer Wandhöhe von 6,50 m befreit werden.

1.6 geplante Bauweise **Antwort:** Nein.

Begründung: Im Bebauungsplan ist offene Bauweise festgesetzt. Bei einer Baukörperlänge von 56,15 m handelt es sich nicht mehr um eine offene Bauweise (max. 50 m) sondern um eine abweichende Bauweise. Eine Befreiung kann nicht erteilt werden, da dies den Grundzügen der Planung im Bebauungsplangebiet widersprechen würde. Baukörperlängen und -breiten (23,0 m) bei Wohngebäuden sind in der geplanten Form innerhalb des Bebauungsplanbereiches nicht vorhanden.

1.7 geplante Zufahrt **Antwort:** Ja.

2. Ist der Nachweis der Abstandsflächen wie in den beigefügten Plänen dargestellt zulässig?

Antwort: Nein.

Begründung: Die dargestellten Masse der Abstandsflächen können nicht nachvollzogen werden. Die Abstandsflächen sind entsprechend der Abstandsflächensatzung der Stadt Ingolstadt mit allseitig 0,8 H (an zwei Seiten bis 16,0 m sind 0,4 H möglich) anzusetzen. Damit ergibt sich z. B. an den Längsseiten des Gebäudes eine Abstandsfläche von 6,80 m x 0,8 = 5,44 m (bzw. auf einer Teillänge von 16,0 m von 2,72, mind. 3,0 m).

3. Ist der Nachweis der Stellplätze wie in den beigefügten Plänen dargestellt zulässig?

Antwort: Ja.

II. Der/Die Antragsteller(in) hat/haben die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Für diesen Bescheid werden folgende Kosten festgesetzt:		
Gebühren	Gebühr für Vorbescheid	680,00 €
	Befreiungsgebühr	€
Auslagen:		
	Auslagen (Porto, etc.)	2,76 €
	sonstige Gebühren	€
	zu zahlender Betrag	682,76 €

Gründe:

Vor Einreichung des Bauantrags kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden (Art. 71 BayBO).

Sie formulierten bei Ihrer Anfrage keine **Einzelfragen**, sondern führten 3 Themenbereiche (1. Genehmigungsfähigkeit im Allgemeinen; 2. Nachweis der Abstandsflächen; 3. Nachweis der erforderlichen Stellplätze) an, zu denen Sie zu diversen „Themen“, wie beispielsweise Mehrfamilienhausnutzung , 2 VG, GFZ;GRZ, etc. Klärung wünschen. Aus diesem Grunde wurden Ihre Fragen im Tenor dieses Bescheides aufgesplittet und ggfs. umformuliert.

Im Übrigen möchten wir zu 1.1, 1.2, 1.5 und 1.6 des Tenors darauf hinweisen, dass die Planung hinsichtlich seiner Gesamtkubatur im Wesentlichen (Baukörperlänge, -breite und Wandhöhe) keinen städtebaulichen Bezug zur Umgebung und den Zielen des Bebauungsplanes hat und den dort vorhandenen „Bebauungsrahmen“ völlig sprengt.

Hinweise:

1. Das Grundstück bietet aufgrund seiner Größe das Potential für eine Gesamtüberplanung und sollte nicht „scheibchenweise“ beplant werden. Es wird empfohlen vor einer weitergehenden Planung gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt (Ansprechpartner H. Grumbt) die mögliche Einzelbebauung und die Entwicklung der Gesamtfläche abzustimmen.
2. Die Vorgaben der GaStellV, der städtischen Fahrradabstellanlagenatzung sowie der GaStellS sind zwingend einzuhalten.
 - Die Stellplätze 17 bis 20 innerhalb der Tiefgarage erscheinen aufgrund der geringen Rückstoßtiefe nicht befahrbar.
 - Die Tiefgarage erscheint aufgrund der engen 90 Grad – Kurve am unteren Ende der Tiefgaragenrampe nicht befahrbar.
 - Gemäß Grundrissplan des UG ist die Tiefgarage größer als 1.000 m². Somit sind die Vorgaben einer Großgarage zu erfüllen und eine getrennte Zu- und Abfahrt herzustellen.

Das Vorhaben ist entsprechend Art. 55 BayBO genehmigungspflichtig.

Die sachliche und örtliche Zuständigkeit der Stadt Ingolstadt beruht auf Art. 53 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.V.m. Art. 3 BayVwVfG.

Fragen im Vorbescheid müssen Prüfgegenstand im nachfolgenden Genehmigungsverfahren sein. Bei Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren, wie im vorliegenden Fall, werden nur das Planungsrecht, Vorschriften über Abstandsflächen, die örtlichen Bauvorschriften und beantragte Abweichungen geprüft.

Fragen außerhalb dieses eingeschränkten Prüfumfanges können daher im Vorbescheidsverfahren nicht beantwortet werden.

Die Nebenbestimmungen stützen sich auf Art. 36 BayVwVfG; sie sind zur ordnungsgemäßen Durchführung des Vorhabens erforderlich.

Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 1, 2, 6, und 10 des Kostengesetzes - KG - i.V. mit dem Kostenverzeichnis der derzeit gültigen Fassung.

Hinweise:

- Dieser Vorbescheid gilt, falls er nicht ausdrücklich kürzer befristet ist, **3 Jahre**.
- Diese Frist kann auf **rechtzeitig** gestellten schriftlichen Antrag jeweils bis zu 2 Jahre verlängert werden, wenn die bei Erlass des Vorbescheides vorgelegten rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse fortbestehen.
- Aussagen dieses Bescheides, die über die im Antrag gestellten Fragen hinausgehen, haben keine Bindungswirkung

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann **innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage** erhoben werden bei dem

**Bayerischen Verwaltungsgericht München
in 80335 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.

