

**bebauungs**check✓

Bajuwarenstraße 99



Video  
Überblick

**bebauungscheck** ✓

## Vorwort

---

Sehr geehrte/r Leser\*in,

der Bebauungscheck dient der Sondierung von Bebauungsmöglichkeiten. Mit ihm werden schrittweise und bedarfsgerecht Bebauungsparameter geprüft.

Er setzt sich aus den folgenden Elementen zusammen:

- | Basisdaten
- | Karten und Modell
- | Grundstück-Check (Bebaubarkeit des Grundstücks)
- | Vorhaben-Check (Vorprüfung eines Vorhabens) – nur bei Plus
- | Verfahren-Check (Vorprüfung von Verfahrensfragen)
- | Hinweise

Das Symbol  steht für externe Links und Links auf unserer Wissens-Seite auf [www.bebauungscheck.de](http://www.bebauungscheck.de).

Auch wenn sich dem Bebauungscheck viele Daten und Aussagen entnehmen lassen, weisen wir darauf hin, dass er keine abschließende Aussage über die Bebaubarkeit eines Grundstücks darstellt. Die dem Bebauungscheck zu Grunde liegenden Daten können ungenau sein. Wir bitten Sie die Hinweise zum Bebauungscheck am Ende zu beachten und empfehlen immer, die Bebaubarkeit mit den zuständigen Behörden abzuklären.

Bei Fragen wenden Sie sich gerne an unseren Support .

Dr. Florian Holzer B.A., Architekt

# *Basisdaten*

In den Basisdaten werden die Adresse und Daten aus dem Liegenschaftskataster, sowie die Angaben zu Eigentum und Dienstbarkeiten dargestellt, soweit diese mitgeteilt wurden. Die Basisdaten enthalten in der Regel auch einen Lageplan.

# Grundstück

---

## Adresse

---

Bajuwarenstr. 99  
81825 München | Trudering

## Flurstück

---

Flurstück Nr. 336/29  
Gemarkung Trudering  
Gemeinde München, kreisfreie Stadt

## Größe

---

ca. 1054 m<sup>2</sup>

## Prüfung

---

gesamtes Grundstück

# Rechte am Grundstück

---

## Hinweis

---

Bitte beachten Sie bei Eigentum und Dienstbarkeiten die genauen Formulierungen im Grundbuch und in den zu Grunde liegenden Urkunden.

## Eigentum

---

Alleineigentum



## Dienstbarkeit

---

Fahrt- und Wegerecht  
zu Gunsten

Fahrt- und Wegerecht durch die Tiefgarage

Umbaurecht  
zu Gunsten

Herstellungsmöglichkeit eines Durchbruchs durch  
die Tiefgarage

Fahrt- und Wegerecht  
zu Gunsten

Fahrt- und Wegerecht an der nord-östlichen  
Grundstückseinfahrt

---

Leitungsrecht  
zu Gunsten

Leistungsrecht im Bereich der nord-östlichen  
Grundstückseinfahrt

---

Nutzungsrecht  
zu Gunsten

Nutzungsrecht am Kinderspielplatz

## Bauherr\*in

---

Name

---

[REDACTED]

Adresse

---

[REDACTED]

# Lageplan

Maßstab 1:1000

1cm = 10m



Lageplan ohne Nebenanlagen. Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de) (Daten verändert), Lizenz [CC BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

-  Grundstück
-  Bereiche der Dienstbarkeiten
-  Baugrenze

# Karten+ Modell

Hier finden Sie Karten aus Online-Angeboten, das Bebauungcheck 3D-Modell und Hinweise zu Geodaten.

Das Bebauungcheck 3D-Modell kann mit der kostenlosen App Nomad von Vectorworks auch an Mobilgeräten betrachtet werden. Hinweise zur Benutzung finden Sie direkt im 3D Modell.

## Online-Karten

---

### Karte

---



[www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

### Parzellen

---



[www.atlas.bayern.de](http://www.atlas.bayern.de)

### B -Plan

---



[www.geoportal.muenchen.de](http://www.geoportal.muenchen.de)

## Bebauungscheck 3D Modell

---

### Starten

---



Bei **mobilen Browsern** bitte die kostenlose Nomad-App von Vectorworks installieren.

iOS  Android 

Hinweise zur Bedienung im Modell.



## Geodaten

---

### Open Geo Data

---



Geodaten: ALKIS-Daten, Topographische Karten, Digitale Orthophotos, Digitale Modelle, DGMI, LOD2

---

# Grundstück Check

Im Grundstück-Check werden wesentliche architektonischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen dargestellt.

Zu den bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen gehört der Bereich (z.B. Innenbereich beplant, Innenbereich unbeplant, Außenbereich), die Art der Bebauung, das Maß der Bebauung, die Bauweise, und die überbaubare Grundfläche. Zudem werden weitere Parameter (z.B. Stellplatzpflicht, PV-Pflicht) der Bebauung dargestellt. Abschließend werden die Wohn-/Nutzflächenprognose ergänzt.

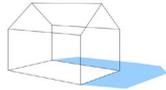
# Architektur

---

## Tageslicht ↗

---

### Sonnenverlauf



21.03., 12.00 Uhr, Schatten für 6m hohe Objekte.

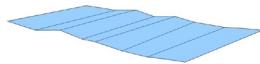
[www.sonnenverlauf.de](http://www.sonnenverlauf.de)

Weitere Darstellung siehe Pläne.

## Höhen

---

### Topografie



Das Grundstück weist keine wesentlichen Höhenunterschiede auf. Die Höhenunterschiede liegen bei ca. 30cm.

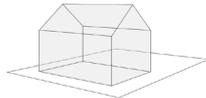
### Gebäude

Die Firsthöhen liegen im Bereich zwischen ca. 7,60m bis 10,28m. Eine Messung zeigt 11,53m an. Diese wäre genauer zu überprüfen.

## Bestand

---

### Gebäude



Laut amtlichen Modell sind keine Gebäude auf dem Grundstück vorhanden.

### Beseitigung

nicht relevant



## Geo-Zone

---

### Schneelastzone

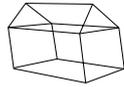


### 1a\*

$$s_k = 1.15 \text{ kN/m}^2$$

---

### Windlastzone



### 2

Grundwert der Basisgeschwindigkeit

$$v_{b,0} = 25.0 \text{ m/s}$$

$$\text{Basisgeschwindigkeitsdruck } q_b = 0.39 \text{ kN/m}^2$$

---

### Erdbebenzone



### 0.5

$$S_{ap,R} \text{ in } \text{m/s}^2 \leq 0,5$$

$$S_{ap,R} = 0.4146 \text{ m/s}^2$$

mittlere Wiederkehrperiode von 475 Jahre

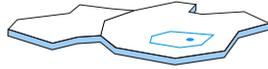
Referenz-Spitzenwert der Bodenbeschleunigung

$$a_{gR} = 0.166 \text{ m/s}^2$$

## Bereich ↗

---

### bepannter Innenbereich



### Das Grundstück liegt im beplanten Innenbereich. Es liegt ein einfacher Bebauungsplan vor.

Bei dem einfachen Bebauungsplan handelt es sich um einen sog. übergeleiteten Bebauungsplan aus den 1930er Jahren mit vorderer und hinterer Baugrenze. Er ist im Geoportal nicht hinterlegt. Seine Bezeichnung ist 3257.

Das Grundstück lag ursprünglich im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses A1758. Die Planungen wurden von der Gemeinde endgültig aufgegeben, so dass die Anwendung des § 33 BauGB nicht in Betracht kommt. Die Anzeige im Geoportal zeigt nicht den aktuellen Stand.

An der westlichen Grundstücksgrenze grenzt der qualifizierte Bebauungsplan 1758a an.

## Grundlagen

---

### einfacher Bebauungsplan + § 34 BauGB ↗

Die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen beurteilen sich nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans und ergänzend nach den den Regelungen für den unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ein Vorhaben fügt sich im Allgemeinen ein, wenn es sich innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird. Ein rahmenwahrendes Vorhaben kann ausnahmsweise unzulässig sein, wenn es nicht die gebotene Rücksicht auf die Bebauung in der Nachbarschaft nimmt. Umgekehrt fügt sich ein den Rahmen überschreitendes Vorhaben ausnahmsweise ein, wenn es bodenrechtlich beachtliche Spannungen weder herbeiführt noch erhöht.

---

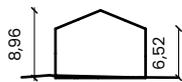
Folglich ist im Rahmen des § 34 die nähere, prägende Umgebung zu ermitteln. (siehe Analyse-Plan). Aus den ermittelten Werten ergibt sich ein Rahmen für die Bebauung. Die Bebauung ergibt sich nicht automatisch aus den jeweiligen Höchstwerten. Welche Bebauung möglich ist, ist anhand eines konkreten Vorhabens zu ermitteln (siehe Vorhaben-Check).



# Analyse § 34 Umgebung

Maßstab 1:1000

1cm = 10m



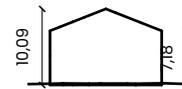
1,2



3,4



5



6



7



8



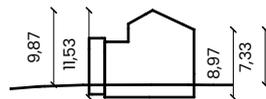
9



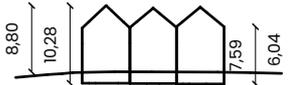
10



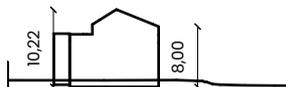
11



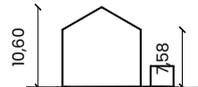
12b, 12c, 17



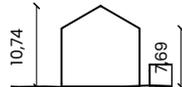
13,14,15



12a, 16



18,19



20,21

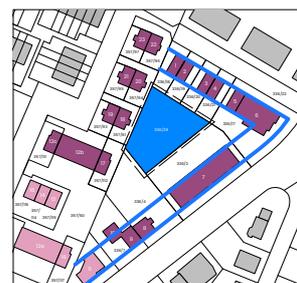


22,23

## Analyse § 34 Umgebung

Maßstab 1:1000

1cm = 10m



Nr.	FlStr.Nr.	Grundstücksgröße in qm	Grundfläche in qm	Grundflächenzahl	Voll-geschosse	Wandhöhe in m	Firsthöhe in m	§ 34
1	336/18	270	68	0,25	2	6,25	8,96	
2	336/19	261	65	0,25	2	6,25	8,96	
3	336/20	265	66	0,25	2	6,23	<b>8,72</b>	
4	336/21	269	64	0,24	2	6,23	<b>8,72</b>	
5	336/17	1244	368	0,30	2	6,94	9,38	
6						7,18	10,09	
7	336/2	<b>1530</b>	<b>489</b>	0,32	2	6,40	9,91	
8	336/4	1050	88	<b>0,08</b>	2	6,37	10,2	
9	336/7	641	143	0,22	-	5,1	10,23	
10						<b>4,28</b>	9,74	
11	336/5	659	143	0,22	2	7,15	9,38	
12a	357/60	2147	274+274	0,26	2	8	10,22	
12b						<b>8,97*</b>	<b>11,53*</b>	
12c	357/111	260	70	2,11	2	<b>8,97*</b>	<b>11,53*</b>	
13	357/113	258	61	0,24	2	7,59	<b>10,28</b>	
14	357/114	145	<b>59</b>	0,41	2	7,59	10,28	
15	357/115	231	62	0,27	2	7,59	<b>10,28</b>	
16	357/117	302	66	0,22	2	8	10,22	
17	357/112	295	71	0,24	2	8	10,22	
18	357/61	296	71	0,24	2	7,58	10,6	
19	357/93	205	70	0,34	2	7,6	10,6	
20	357/95	205	70	0,34	2	7,6	10,6	
21	357/94	301	70	0,23	2	7,6	10,6	
22	357/96	311	70	0,23	2	7,6	10,6	
23	357/97	<b>200</b>	70	<b>0,35</b>	2	7,6	10,6	

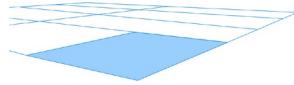
\* sehr unsicherer Wert

 Gebäude, die mit hoher Wahrscheinlichkeit zur prägenden Umgebung in Bezug auf das Maß der Bebauung und die überbaute Grundfläche gehören.

 Gebäude, die womöglich zur prägenden Umgebung in Bezug auf das Maß der Bebauung und die überbaute Grundfläche gehören.

### Baugebiet

§ 1 Abs. 2 BauNVO  
§ 4 Abs. 1 BauNVO

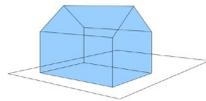


### Allgemeines Wohngebiet,

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Einschätzung wurde auf Grund des Flächennutzungsplans und der städtebaulichen Morphologie getroffen. In Betracht kommen grundsätzlich auch ein reines Wohngebiet und ein Mischgebiet.

### Hauptgebäude

§ 4 Abs. 2 BauNVO



Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### Hauptgebäude ausnahmsweise

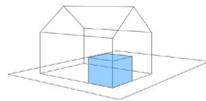
§ 4 Abs. 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

### Freiberufler, u.a.

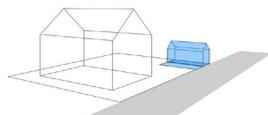
§ 13 BauNVO



Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten Räume (nicht ganze Gebäude) zulässig.

### Stellplätze, Garagen

§ 12 BauNVO

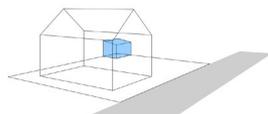


In allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Wie viele Stellplätze zu schaffen sind, hängt vom Vorhaben ab. Zu beachten sind insbesondere örtliche Stellplatzsatzungen.

### Nebenanlagen

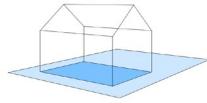
§ 14 BauNVO



Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (hier.: z.B. ein Gartenhaus), die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind zulässig. Der Umfang und die Ausführung von Nebenanlagen unterliegt jedoch gesetzlichen Beschränkungen.

**Grundflächenzahl (GRZ)**

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

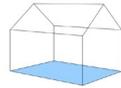


ca. 0,08–0,35

In der näheren Umgebung, die als prägend angesehen werden kann, lassen sich GRZ im vorgenannten Bereich ermitteln. Im Rahmen des § 34 BauGB spielt die GRZ nur eine untergeordnete Rolle

**Grundfläche**

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO



ca. 59m<sup>2</sup> – 489m<sup>2</sup>

In der näheren Umgebung, die als prägend angesehen werden kann, lassen sich die vorgenannten Grundflächen ermitteln. Die

**Geschossflächenzahl (GFZ)**

§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

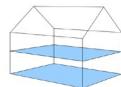


ca. 0,16–0,7 (hier nicht relevant)

In der näheren Umgebung, die als prägend angesehen werden kann, lassen sich GFZ im vorgenannten Bereich ermitteln. Im Rahmen des § 34 BauGB spielt die GFZ nur eine untergeordnete Rolle.

**Geschossfläche**

§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO



ca. 108m<sup>2</sup> – 978m<sup>2</sup> (hier nicht relevant)

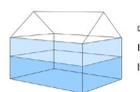
**Baumasse, BMZ**

§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

nicht ermittelt (hier nicht relevant)

**Vollgeschosse**

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

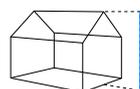


II + D

Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss

**Firsthöhe**

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

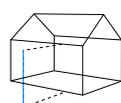


ca. 8,72m – 10,28m/11,53m

Bezugspunkt: relevante Geländeoberfläche, bei 11,53m (12b) ist Verlauf der Geländeoberfläche näher zu überprüfen.

**Wandhöhe**

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO



ca. 4,28m – 8,97m

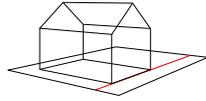
Bezugspunkt: relevante Geländeoberfläche

## überbaubare Grundfläche ↗

---

### Baulinie

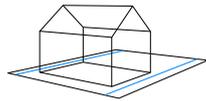
§ 23 Abs. 2 BauNVO



festgesetzt: keine  
faktisch: keine

### Baugrenze

§ 23 Abs. 3 BauNVO

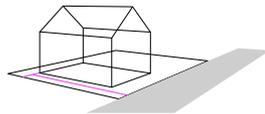


festgesetzt: vorne und hinten.  
Die hintere Baugrenze wird von der Bauaufsichtsbehörde nicht als funktionslos betrachtet.

Die hintere Baugrenze führt grundsätzlich dazu, dass ein Bauvorhaben auf dem Grundstück bauplanungsrechtlich unzulässig wäre. Siehe Hinweise.

### Bebauungstiefe

§ 23 Abs. 4 BauNVO



festgesetzt: keine  
faktisch: bis hintere Baugrenze

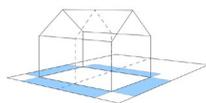
Durch die polygonale Form des Straßengevierts kommt es zu stark schwankenden Bebauungstiefen, die sich aber im Geviertsinneren nicht zeigen.

## Bauweise ↗

---

### offene Bauweise

§ 23 Abs. 2 BauNVO



In der näheren Umgebung lässt sich eine offene Bauweise ermitteln. Dies ermöglicht nachfolgende Bautypen. Mit seitlichem Grenzabstand sind möglich: Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppen (auch Reihenhäuser); die Länge darf 50m nicht überschreiten.

## Weitere Parameter

### Gestaltungssatzung (z.B. Dachform)



Eine Gestaltungssatzung existiert, soweit ersichtlich, hier nicht. Die Dachform ist daher grundsätzlich frei wählbar.

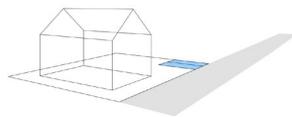
### PV-Pflicht



Art. 44a BayBO

Die Eigentümer von Wohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. Januar 2025 eingehen, sollen sicherstellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. <sup>2</sup>Dies gilt auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird.

### Stellplatzvorschrift



Stellplatzsatzung [↗](#)

1 Wohnung = 1

### Ortsrecht

Baumschutzverordnung [↗](#)  
Besondere Siedlungsgebiete VO [↗](#)  
Einfriedungssatzung [↗](#)  
Erhaltungssatzung [↗](#)  
Fahrradstellplatzsatzung [↗](#)  
Gestaltungs- und Begrünungssatzung [↗](#)  
Stellplatzsatzung [↗](#)  
Altstadt- Fußgängerbereiche Satzung [↗](#)

## Wohn-/Nutzflächen

### keine Vorgabe

Das Bauplanungsrecht macht keine Aussage über erzielbare Wohn- oder Nutzflächen.

### Prognose

75% der Geschossfläche können in der Regel als Nutzfläche angenommen. Eine Berechnung erfolgt im Vorhaben Check.

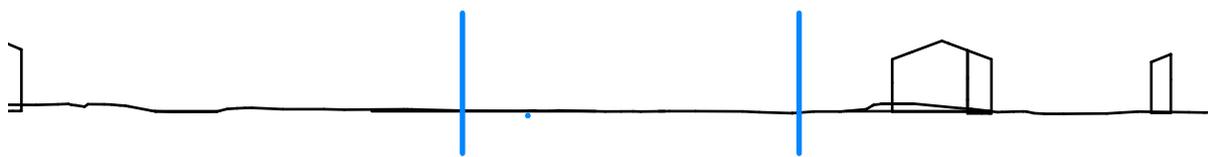
# Schnitt ohne Hintergrund

Maßstab 1:1000

1cm = 10m

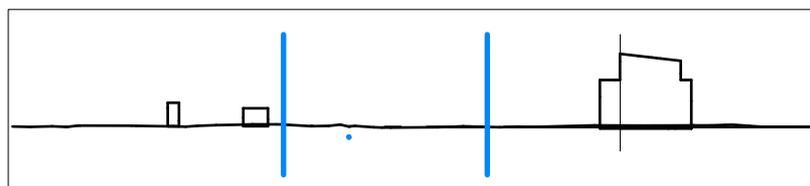


1



Blick nach Nord-West

2



Blick nach Nord-Ost

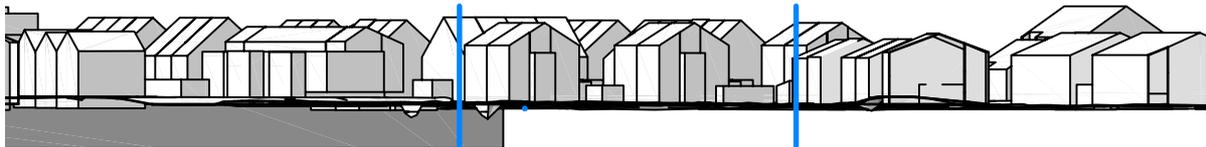
# Schnitt mit Hintergrund

Maßstab 1:1000

1cm = 10m

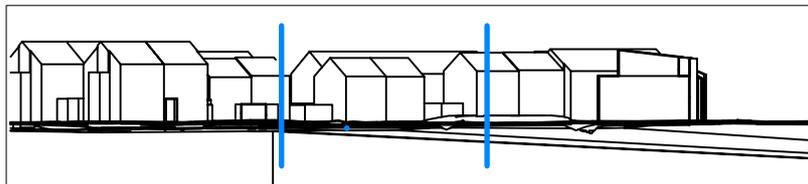


1



Blick nach Nord-West

2



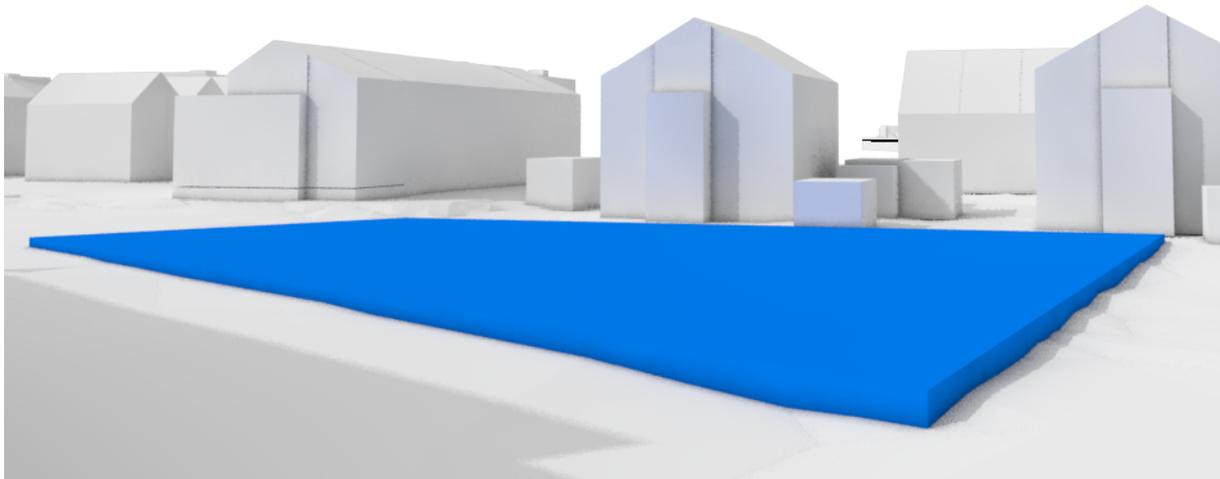
Blick nach Nord-Ost

# Normalperspektive - Straße

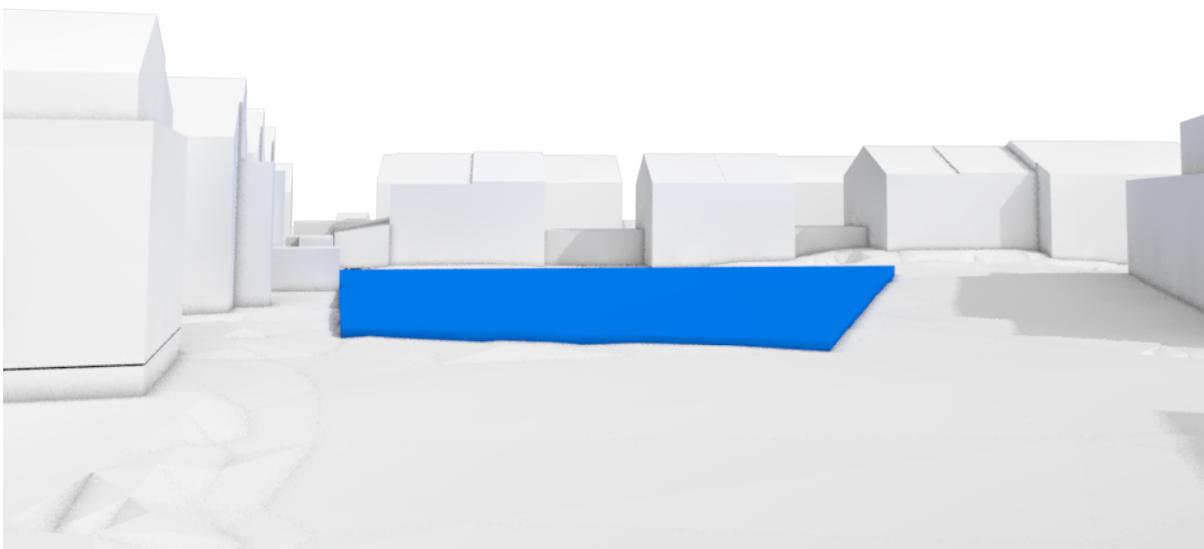
21. März, 12.00 Uhr



I



II



# Vogelperspektive - Gebiet

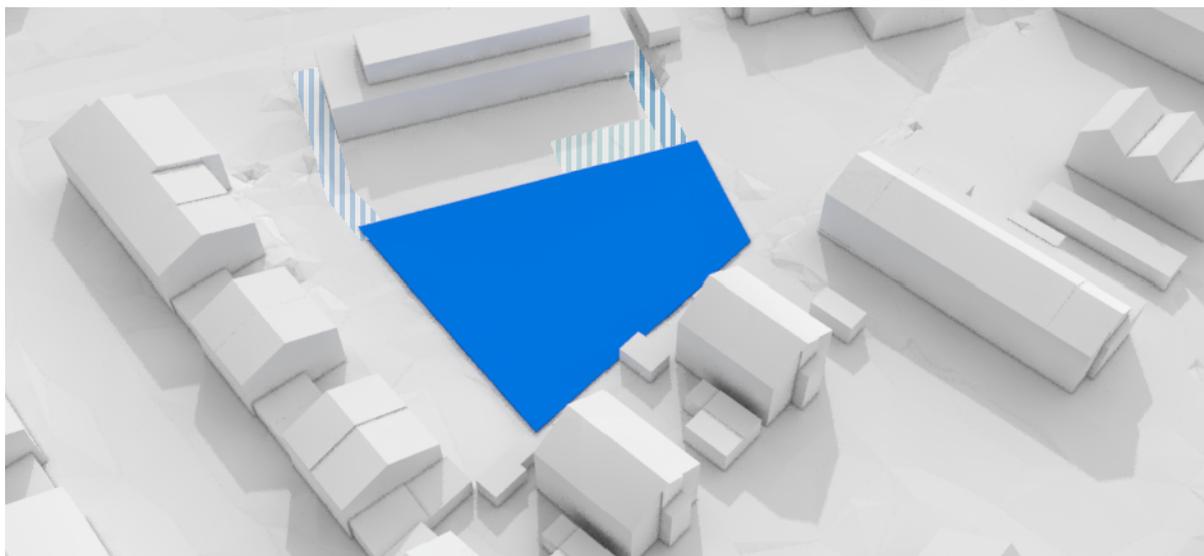
21. März, 12.00 Uhr



I



II



# Vorhaben Check

*erhältlich im*  
**bebauungscheck**<sup>✓</sup>  
*Plus*

Im Vorhabencheck wird ein konkretes Vorhaben auf seine Zulässigkeit geprüft. Es handelt sich um eine Vorprüfung wesentlicher rechtlicher Parameter.

Dazu gehört das Bauplanungsrecht, dessen Vorgaben für das Grundstück bereits im Grundstück Check herausgearbeitet wurden. Eine Ampel und ein Balkendiagramm zeigt Ihnen an, inwiefern man die Vorgaben als erfüllt ansehen kann. Außerdem werden wesentliche Parameter des Bauordnungsrechts geprüft. Dazu gehören insbesondere die Abstandsflächen. Weitere Prüfung (z.B. Denkmalschutz) sind möglich. Abschließend finden Sie in der Regel eine Flächenprognose für das konkrete Vorhaben.

# Verfahren Check

Im Verfahrenscheck werden verfahrenstechnische Aspekte geprüft. Dazu gehören zunächst die zuständigen Behörden für etwaige Genehmigungsverfahren.

Im Bebauungscheck Plus und Antrag werden verschiedene Verfahrenstrategien, Abweichungen und Befreiungen geprüft.

# Baubehörden

---

## Bauantrag

---

**Untere  
Bauaufsichts-  
behörde**

Landeshauptstadt München  
Blumenstraße 19  
Tel. (089) 233 96484  
E-Mail: plan.ha4-  
beratungszentrum@muenchen.de

## Einvernehmen

---

**Gemeinde gem.  
§ 36 BauGB**

Bauaufsichtsbehörde und Gemeinde  
sind identisch.

## Entwässerung

---

**Gemeinde gem.  
Entwässerungs-  
satzung**

Landeshauptstadt München [↗](#)  
Münchner Stadtentwässerung (MSE)  
Anwesensentwässerung  
Grundstücks. Plangenehmigung  
Friedenstraße 40  
81671 München  
422.mse@muenchen.de  
Tel.: 089 233-96996

## Virtuelles Bauamt

---

**eröffnet**

Stadt München [↗](#)

## Info

---

Die Frage, ob zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ein Verfahren erforderlich ist, ob eine Genehmigung eingeholt werden muss und welche Verfahren in Betracht kommen, hängt von der Art und Umfang des Bauvorhabens ab.

# *Hinweise*

# 3D Online- Besprechung

Zum Bebauungsscheck können Sie eine 50min Besprechung buchen. In dieser Besprechung werden Ihnen die Ergebnisse des Bebauungsschecks präsentiert und Sie können Fragen stellen und das weitere Vorgehen diskutieren.

Wir empfehlen die 3D-Online Besprechung insbesondere auch, wenn Sie den Bebauungsscheck im Zusammenhang mit dem Adobe KI-Assistenten verwenden, um die Antworten des KI-Assistenten abzuklären.

[Zur Buchung hier klicken](#)

# Weiteres Vorgehen

---

## Architektur

---

<b>Vorentwurf</b>	Wir empfehlen einen einfachen Vorentwurf (inklusive im Bebauungsscheck Plus) für das Hauptgebäude und die Stellplätze, um am konkreten Entwurf das Einfügen im Rahmen des § 34 BauGB unter Einbeziehung der Abstandsflächen prüfen zu können.
<b>Denkmalschutz</b>	Es ergaben sich Hinweise auf ein Bodendenkmal. Es wird empfohlen, den Denkmalschutz zu prüfen.
<b>Naturschutz</b>	Es wird empfohlen die Anforderungen der Baumschutzverordnung zu prüfen.

## Recht

---

<b>§ 34 BauGB, Ausnahme, Befreiung</b>	Wir empfehlen zu prüfen, ob über § 31 Abs. 2 und 3 BauGB und/oder § 34 BauGB mit Ausnahmen oder eine Überschreitung der hinteren Baugrenze möglich ist. Ggf. kann aus geprüft, ob ein Bebauungsplan erlassen kann.
--	--

## Verfahren

---

<b>Informelle Bauvoranfrage</b>	Zur Abklärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit empfehlen wir eine informelle Bauvoranfrage bei der Gemeinde nach Erstellung eines Vorentwurfs.
<b>Vorbescheid</b>	Nach der informellen Bauvoranfrage kann ein Vorbescheid zur Abklärung des Maßes der Bebauung erfolgen
<b>Bauantrag</b>	Wir empfehlen die Stellung eines Vorbescheids vor einem Bauantrag.

## Hinweis zum Bebauungsscheck

---

Der Bebauungsscheck ist eine Ersteinschätzung und dient der Sondierung von Bebauungsmöglichkeiten. Mit ihm werden schrittweise und bedarfsgerecht Bebauungsparameter geprüft. Er stellt keine abschließende Aussage über die Bebaubarkeit eines Grundstücks dar. Es handelt sich stets um vorläufige Ergebnisse, die sich im weiteren Verlauf der Prüfungen und Verfahren maßgeblich verändern können.

Der Bebauungsscheck wird mit größtmöglicher Sorgfalt und Präzision erstellt. Es gibt jedoch, wie bei jeder Ersteinschätzung, Unsicherheiten. Diese beruhen auf folgende Tatsachen. Der Bebauungsscheck wird ohne Untersuchungen auf dem Grundstück allein auf Grundlage von Daten erstellt. Die digitalen Daten der Ämter können Ungenauigkeiten und Fehler enthalten. Die Ungenauigkeiten liegen teils im Bereich bis 50cm. Auch Die rechtlichen Daten können unvollständig oder ungenau sein. Die digitalen Daten der Ämter können veraltet sein. Es kann Regelungen geben die unveröffentlicht sind oder im Leistungsumfang des Bebauungsschecks nicht dargestellt werden. Die Einschätzung der Bebauungsparameter kann von der Einschätzung von Behörden, Gerichten und anderen Beteiligten abweichen. Hinzu kommt, dass sich das Baurecht auf Bundes-, Landes-, und Gemeindeebene auf Grund von Änderungen von Gesetzen oder Verordnungen sowie von Verwaltungsvorschriften oder auf Grund einzelner Verwaltungsentscheidungen unvorhersehbar und schnell ändern kann. Das Ergebnis am Ende eines Genehmigungsverfahrens kann also ein anderes sein, als dasjenige, was ein Bebauungsscheck ggf. vermuten lässt. Das kann die Frage betreffen, ob, was und wie gebaut werden kann.

**Die Aussagen im Bebauungsscheck stellen folglich keine verbindliche Aussage über die Bebaubarkeit dar. Das gilt insbesondere auch für das Maß der Bebauung. Die Rechtssicherheit einer Bebauung lässt sich in der Regel nur im Rahmen des Vorbescheid- und/oder Baugenehmigungsverfahren herstellen. Behörden und Gerichte können hinsichtlich des Ob und des Wie der Bebauung zu einer anderen Einschätzung gelangen. Wir empfehlen daher in jedem Fall immer eine Abklärung der Bebaubarkeit mit den zuständigen Behörden.**

Wir weisen abschließend ausdrücklich darauf hin, dass der Bebauungsscheck aus unserer Sicht keine hinreichende Grundlage für Kauf- oder Verkaufsentscheidungen ist.

Unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen mit Hinweisen zur Haftung finden aus unserer Website.

## Urheberrecht

---

Der Bebauungcheck und seine Darstellungen in Text und Bild sind urheberrechtlich geschützt.

Die Veröffentlichung des Bebauungchecks (zB in Internetportalen) ist nicht gestattet.

## Urheberrecht Dritter

---

Der Bebauungcheck verwendet urheberrechtlich geschützt Werke Dritter und verweist hier auf deren Quellen entsprechend der Nutzungslizenzen:

The following datasets were used to create the file:

3d-gebäude-lod2-bayern (Attribution 4.0 International, Bayerische Vermessungsverwaltung) - [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)  
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Elevation (Attribution 4.0 International, Bayerische Vermessungsverwaltung) - [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)  
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Texture (Open Data Commons Open Database License v1.0, OpenStreetMap contributors) - <https://opendatacommons.org/licenses/odbl/1-0/>

# Information

---

## Bebauungscheck ID

---

**BAY9925BY**

**VERSION 01.B.34**

## Auftraggeber

---

**Namen**



## Ersteller

---

**Bearbeiter**

Dr. iur. Florian Holzer B.A. (TUM), Architekt  
Mitglied der Bayerischen Architektenkammer

**Architekturbüro**

Studio Zerly  
Falkenstr. 42, 81541 München  
Tel.: + 49 (0)89 125033466  
E-Mail: mail@zerly.de

Der Bebauungscheck ist ein Service von Studio Zerly.

**Datum der Erstellung**

Version 01: 25.03.2025

## Service & Support

---

**Kontaktformular**

Nutzen Sie für Rückfragen gerne unser spezielles Kontaktformular auf unserer Website

**E-Mail**

mail@bebauungscheck.de

**Telefon**

+ 49 (0)89 125033466

# Angebot Bebauungscheck Plus

Bebauungscheck ID

BAY9925BY

VERSION 01.B.34

Auftraggeber

Auftragnehmer



Studio Zerly  
Falkenstr. 42, 81541 München  
Tel.: + 49 (0)89 125033466  
E-Mail: mail@bebauungscheck.de  
Der Bebauungscheck ist ein Service von Studio Zerly.

Angebot

Angebotsnummer

BAY9925BY-A01

<b>Leistung</b>	Bebauungscheck Plus mit Vorhabencheck und einfachem Vorentwurf Geschossfläche bis 800 m <sup>2</sup>	800 €
	Optimierungsmatrix für Flächenzugewinn	400 €
	Anrechnung von Bebauungscheck Basis + § 34 BauGB + Geozonen	-280 €
	3D Besprechung	89 €
<b>Preis</b>		<b>1009 €</b> inkl. 19 % MwSt.
<b>Gültig bis</b>	10.05.2025	
<b>Fragen oder Änderungswünsche</b>	<a href="#">↗</a>	
<b>Beauftragung</b>	<a href="#">↗</a>	



**Wissen, was man  
bauen kann.**

***bebauungscheck***✓

Der Bebauungscheck ist eine Dienstleistung von  
Studio Zerly Falkenstrasse 42 81541 München [www.bebauungscheck.de](http://www.bebauungscheck.de)