

An (untere Bauaufsichtsbehörde)
Landratsamt München

Digital eingereicht am 29.04.2026
von Nathalia Lee Dall'Armi (BayernID)

Mariahilfplatz 17
81541 München

Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO)

Liegt das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans i.S.v. § 30 BauGB?

Ja

☒ Nein

Entwurfsverfasser

Unternehmen (Art. 61 Abs. 9 BayBO):	Der Häuslebauer
Rechtsform:	Einzelfirma
Adresse:	Dr.-Josef Thiel-Weg 6 82216 Maisach Deutschland
E-Mail:	derhaeuslebauer@gmail.com
Telefon:	+4981416251151
Bauvorlageberechtigte Person:	Frau von Nathalia Lee Dall'Armi
Bauvorlageberechtigung:	Art. 61 Abs. 2 Nr. 1 BayBO
Listen-/Architektennummer:	191044
Bundesland:	Bayern
Berufsbezeichnung:	Architektin

Bauherr

Bauherr 1 (Organisation):	Kern-Bau
Rechtsform:	GmbH
Ansprechpartnerin / Ansprechpartner:	Herr Alexander Kern
Adresse:	Regener Straße 1 94513 Schönberg Deutschland
E-Mail:	info@kern-bau.de
Telefon:	08554/96130

Baugrundstück

Baugrundstück / Flurstück 1:	
Gemeinde:	Baierbrunn

Gemarkung:	Baierbrunn (9301)
Flurstücksnr.:	343/3
Adresse:	Forstenrieder Weg 55 82065 Baierbrunn
Gemeindeteil:	Baierbrunn
Verwaltungsgemeinschaft:	Landkreis München
Höchstgrundwasserstand:	ohne Einfluss
Baugrund:	Sand, Kies

Nachbarbeteiligung

Nachbarbeteiligung 1:			
Gemeinde:	Baierbrunn		
Gemarkung:	Baierbrunn (9301)		
Flurstücksnr.:	330/53		
Eigentümerin / Eigentümer (Natürliche Person):	Herr Matthias Dukat		
Adresse:	Parkstraße 41 82065 Baierbrunn Deutschland		
Zustimmung wurde erteilt:		Ja	☒ Nein

Nachbarbeteiligung 2:			
Gemeinde:	Baierbrunn		
Gemarkung:	Baierbrunn (9301)		
Flurstücksnr.:	330/71		
Eigentümerin / Eigentümer (Organisation):	Gemeinde Baierbrunn		
Adresse:	Bahnhofstraße 2 82065 Baierbrunn Deutschland		
Zustimmung wurde erteilt:		Ja	☒ Nein

Nachbarbeteiligung 3:		
Gemeinde:	Baierbrunn	
Gemarkung:	Baierbrunn (9301)	
Flurstücksnr.:	330/77	
Eigentümerin / Eigentümer (Natürliche Person):	Herr Andreas Hildebrand	
Adresse:	Eichdorfstraße 22 63263 Neu-Isenburg Deutschland	
Zustimmung wurde erteilt:		☐ Ja ☒ X Nein

Nachbarbeteiligung 4:		
Gemeinde:	Baierbrunn	
Gemarkung:	Baierbrunn (9301)	
Flurstücksnr.:	330/77	
Eigentümerin / Eigentümer (Natürliche Person):	Herr Theresa Maria Hildebrand	
Adresse:	Eichdorfstraße 22 63263 Neu-Isenburg Deutschland	
Zustimmung wurde erteilt:		☐ Ja ☒ X Nein

Nachbarbeteiligung 5:		
Gemeinde:	Baierbrunn	
Gemarkung:	Baierbrunn (9301)	
Flurstücksnr.:	330/124	
Eigentümerin / Eigentümer (Natürliche Person):	Frau Gabriele Stalinski	
Adresse:	Wurzelseppstraße 19 D 82049 Pullach Deutschland	
Zustimmung wurde erteilt:		☐ Ja ☒ X Nein

Nachbarbeteiligung 6:		
Gemeinde:	Baierbrunn	
Gemarkung:	Baierbrunn (9301)	
Flurstücksnr.:	330/124	
Eigentümerin / Eigentümer (Natürliche Person):	Herr Ralf Stalinski	
Adresse:	Wurzelseppstraße 19 D 82049 Pullach Deutschland	
Zustimmung wurde erteilt:		Ja ☒ Nein

Nachbarbeteiligung 7:		
Gemeinde:	Baierbrunn	
Gemarkung:	Baierbrunn (9301)	
Flurstücksnr.:	330/76	
Eigentümerin / Eigentümer (Natürliche Person):	Herr Olaf Janssen	
Adresse:	Parkstraße 43 82065 Baierbrunn- Buchenhain Deutschland	
Zustimmung wurde erteilt:		Ja ☒ Nein

Nachbarbeteiligung 8:		
Gemeinde:	Baierbrunn	
Gemarkung:	Baierbrunn (9301)	
Flurstücksnr.:	330/132	
Eigentümerin / Eigentümer (Natürliche Person):	Herr Dr. Felix Iblher	
Adresse:	Maistraße 16 80337 München Deutschland	
Zustimmung wurde erteilt:		Ja ☒ Nein

Nachbarbeteiligung 9:		
Gemeinde:	Baierbrunn	
Gemarkung:	Baierbrunn (9301)	
Flurstücksnr.:	330/132	
Eigentümerin / Eigentümer (Natürliche Person):	Frau Susanne Iblher	
Adresse:	Maistraße 16 80337 München Deutschland	
Zustimmung wurde erteilt:		☐ Ja ☒ X Nein

Nachbarbeteiligung 10:		
Gemeinde:	Baierbrunn	
Gemarkung:	Baierbrunn (9301)	
Flurstücksnr.:	343/2	
Eigentümerin / Eigentümer (Natürliche Person):	Frau Anita Bischoff	
Adresse:	Reichenkam 1 82451 Münsing-Holzhausen Deutschland	
Zustimmung wurde erteilt:		☐ Ja ☒ X Nein

Nachbarbeteiligung 11:		
Gemeinde:	Baierbrunn	
Gemarkung:	Baierbrunn (9301)	
Flurstücksnr.:	343/2	
Eigentümerin / Eigentümer (Natürliche Person):	Herr Florian Stöhrer	
Adresse:	Schmellerstraße 23 80337 München Deutschland	
Zustimmung wurde erteilt:		☐ Ja ☒ X Nein

Nachbarbeteiligung 12:		
Gemeinde:	Baierbrunn	
Gemarkung:	Baierbrunn (9301)	
Flurstücksnr.:	343/2	
Eigentümerin / Eigentümer (Natürliche Person):	Frau Ulrike Stöhrer	
Adresse:	Ahornstraße 4 82065 Baierbrunn Deutschland	
Zustimmung wurde erteilt:		☐ Ja ☒ X Nein

Nachbarbeteiligung 13:		
Gemeinde:	Baierbrunn	
Gemarkung:	Baierbrunn (9301)	
Flurstücksnr.:	343/4	
Eigentümerin / Eigentümer (Organisation):	Gemeinde Baierbrunn	
Adresse:	Bahnhofstraße 2 82065 Baierbrunn Deutschland	
Zustimmung wurde erteilt:		☐ Ja ☒ X Nein

Nachbarbeteiligung 14:		
Gemeinde:	Baierbrunn	
Gemarkung:	Baierbrunn (9301)	
Flurstücksnr.:	343/7	
Eigentümerin / Eigentümer (Natürliche Person):	Herr Marcus Müller	
Adresse:	Ahornstraße 1 82065 Baierbrunn Deutschland	
Zustimmung wurde erteilt:		☐ Ja ☒ X Nein

Nachbarbeteiligung 15:		
Gemeinde:	Baierbrunn	
Gemarkung:	Baierbrunn (9301)	
Flurstücksnr.:	343/7	
Eigentümerin / Eigentümer (Natürliche Person):	Frau Aglaia Szyszkowitz	
Adresse:	Ahornstraße 1 82065 Baierbrunn Deutschland	
Zustimmung wurde erteilt:		Ja ☒ Nein

Nachbarbeteiligung 16:		
Gemeinde:	Baierbrunn	
Gemarkung:	Baierbrunn (9301)	
Flurstücksnr.:	343/18	
Eigentümerin / Eigentümer (Natürliche Person):	Herr Markus Fries	
Adresse:	Ahornstraße 3 82065 Baierbrunn Deutschland	
Zustimmung wurde erteilt:		Ja ☒ Nein

Nachbarbeteiligung 17:		
Gemeinde:	Baierbrunn	
Gemarkung:	Baierbrunn (9301)	
Flurstücksnr.:	354/2	
Eigentümerin / Eigentümer (Organisation):	Gemeinde Baierbrunn	
Adresse:	Bahnhofstraße 2 82065 Baierbrunn Deutschland	
Zustimmung wurde erteilt:		Ja ☒ Nein

Wird gem. Art. 66a Abs. 1 BayBO beantragt, das Bauvorhaben öffentlich bekannt zu machen?	Ja	☒ Nein
Ist eine verpflichtende Öffentlichkeitsbeteiligung nach Art. 66a Abs. 2 BayBO durchzuführen?	Ja	☒ Nein

Vorhaben

Vorhabensbezeichnung:
Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen im Forstenrieder Weg 55, 82065 Baierbrunn

Gebäude:	☒ Ja	☐ Nein
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 2	
Gebäudehöhe (Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO):	5,97 m	
Sonderbau:	☐ Ja	☒ Nein
Mittel- oder Großgarage gem. § 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2, 3 GaStellV:	☐ Ja	☒ Nein

Bedarf das Vorhaben einer Abstandsflächenübernahme oder Abstandsübernahme auf das Nachbargrundstück gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO?	☐ Ja	☒ Nein
---	-----------------------------	--

Bedarf das Vorhaben Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB?	☐ Ja	☒ Nein
---	-----------------------------	--

Bedarf das Vorhaben Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB?	☐ Ja	☒ Nein
---	-----------------------------	--

Bedarf das Vorhaben Abweichungen gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO (soweit nicht durch Prüfsachverständigen erfolgt)?	☐ Ja	☒ Nein
---	-----------------------------	--

Beinhaltet das Vorhaben eine Maßnahme an einem Baudenkmal oder in der Nähe eines Baudenkmals im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz (DSchG)?	☐ Ja	☒ Nein
---	-----------------------------	--

War bzw. ist das Vorhaben bereits Gegenstand eines Vorbescheidsverfahrens?	☐ Ja	☒ Nein
--	-----------------------------	--

Teile des Baues:	Zu verwendende Baustoffe, Bauteile, Bauarten:
Außenwände einschließlich Putz, Dämmstoffe, Bekleidungen:	36,5 cm Wärmedämmziegel, 2,5 cm Zementputz außen, 1,5 cm Kalk-Gipsputz innen.
Tragende Wände, Stützen:	17,5 cm HLZ, 24/24 cm Stb-Stützen
Trennwände:	2 X 17,5 cm Schallschutzwand (Verfüllsteine)
Brandwände, Wände anstelle von Brandwänden:	2 X 17,5 cm Schallschutzwand (Verfüllsteine)
Decken:	20 cm Stahlbetondecken
Fußbodenaufbau:	Schwimmender Estrich, Dämmlagen, Heizestrich, Bodenbelag
Tragwerk des Daches:	Zimmermannsmäßiger Dachstuhl gedämmt, Sparren 10/24.
Dachhaut, Dämmstoffe:	Schalung, Lattung, Konterlattung, Dachsteine
Treppen:	Stahl-Holz-Treppe
Treppenraumwände einschließlich Türen:	17,5 cm HLZ, Röhrenspantüren
Wände notwendiger Flure einschließlich Türen:	17,5 cm HLZ, Röhrenspantüren

Sonstige ergänzende Angaben:	Luft-Wasser Wärmepumpe mit Außengerät
------------------------------	---------------------------------------

Brennstofflagerung

Brennstofflagerung 1:	
Art des Brennstoffs:	Wärmepumpe
Lagermenge:	
Lagerort:	

Stellplätze

Sind für das Vorhaben notwendige Stellplätze nachzuweisen?		☒ Ja	Nein
Nachzuweisen sind:		4 Stellplätze	
Die Stellplätze werden			
☒	auf dem Baugrundstück errichtet.		
Anzahl:		4 Stellplätze	
	auf einem Grundstück in der Nähe errichtet.		
	abgelöst.		

Kinderspielplatz

Besteht die Pflicht zur Anlage eines Kinderspielplatzes?	☐ Ja	☒ Nein
--	-----------------------------	--

Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksfläche (nach § 19 Abs. 3 BauNVO):	876,00 m²
Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO):	185,87 m²
Grundflächenzahl (GRZ):	0,21
Geschossfläche (nach § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO):	311,74 m²
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,36
Baumasse (nach § 21 BauNVO):	850,27 m³
Baumassenzahl (BMZ):	0,97

Flächen, Rauminhalt

Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung):	327,26 m²
Gewerbliche Nutzfläche nach DIN 277:	0,00 m²
Brutto-Rauminhalt nach DIN 277:	1.866,54 m³
Brutto-Grundfläche der Nutzungseinheiten nach DIN 277:	311,74 m²
Anzahl der Wohnungen:	2
☒	Die Berechnungen werden als Anlage hochgeladen.

Baukosten

Gebäude 1:	
Doppelhaus	
Bruttorauminhalt:	1.866,53 m³
Kosten je m³:	650,00 EUR
Gesamtkosten inkl. MWSt.:	1.213.244,50 EUR
Baukosten insgesamt:	1.213.244,50 EUR

Anlagen

Amtlicher Lageplan (§ 3 Nr. 1 BauVorIV):

Dateiname: Baierbrunn.pdf
Beschreibung: amtlicher Lageplan mit Nachbarn

Bauzeichnungen (§ 3 Nr. 2 BauVorIV):

Dateiname: 260429_Eingabeplanung Baierbrunn.pdf
Beschreibung: Eingabeplanung

Standortsicherheitsnachweis (§ 3 Nr. 4 BauVorIV):

Keine Dateien hochgeladen

Kriterienkatalog gemäß Anlage 2 der BauVorIV (§ 3 Nr. 4 BauVorIV):

Keine Dateien hochgeladen

Brandschutznachweis (§ 3 Nr. 5 BauVorIV):

Keine Dateien hochgeladen

Angaben zur gesicherten Erschließung (§ 3 Nr. 6 BauVorIV):

Keine Dateien hochgeladen

Berechnungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 3 Nr. 7 BauVorIV):

Dateiname: 260429_Berechnungen_Baierbrunn.pdf
Berechnungen zur GFZ, Berechnungen Gesamt

Berechnungen von Flächen bzw. Rauminhalt:

Dateiname: 260429_Berechnungen_Baierbrunn (1).pdf
Beschreibung: Berechnungen Gesamt

Berechnungen zu den Baukosten:

Keine Dateien hochgeladen

Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme / Abstandsübernahme (§ 3 Nr. 8 BauVorIV):

Keine Dateien hochgeladen

Antrag auf Ausnahme / Befreiung / Abweichung mit Begründung (§ 3 Nr. 9 BauVorIV):

Keine Dateien hochgeladen

Maßnahme an einem Baudenkmal / in der Nähe eines Baudenkmals:

Keine Dateien hochgeladen

Sonstige besondere Anforderungen:

Keine Dateien hochgeladen

UVP-Unterlagen:

Keine Dateien hochgeladen

Statistischer Erhebungsbogen:

Dateiname: Bautätigkeitsstatistik Baierbrunn.pdf
Beschreibung: Bautätigkeitsstatistik

Weitere Anlagen:

Dateiname: Bestand.pdf
Beschreibung: Bestandsgebäude

X

Als Entwurfsverfasser bestätige ich, dass auf hochgeladenen Bauvorlagen, die von einem Fachplaner erstellt wurden, die Person des Fachplaners korrekt angegeben wird. Ich bestätige, dass die weiteren hochgeladenen Bauvorlagen von mir gefertigt wurden.

Hinweise

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 einer Arbeitsstätte handelt, sind zusätzlich die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung zu beachten.

X

Hinweise zur Kenntnis genommen.

Ergänzende Angaben

Der Bauherr hat / die Bauherren haben mich als Entwurfsverfasser beauftragt und bevollmächtigt, diesen Antrag in seinem / ihrem Namen zu stellen.	X Ja	Nein
Der Bauherr hat / die Bauherren haben mich als Entwurfsverfasser darüber hinaus beauftragt und bevollmächtigt, Verhandlungen mit der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit diesem Antrag zu führen und Schriftverkehr (mit Ausnahme von Bescheiden) bis zur Entscheidung über den Antrag in Empfang zu nehmen.	X Ja	Nein
Der Bauherr hat / die Bauherren haben mich als Entwurfsverfasser darüber hinaus bevollmächtigt, Bescheide und Verfügungen zum Antrag in Empfang zu nehmen.	X Ja	Nein

Hiermit willige ich ein, dass mir über mein Nutzerkonto in diesem Verfahren Dokumente bekanntgegeben werden können.	X Ja	Nein
Hiermit willige ich ein, dass mir über mein Nutzerkonto in diesem Verfahren Dokumente, insbesondere Bescheide, bekanntgegeben und zugestellt werden können.	X Ja	Nein
Nachfolgende Information gilt für beide Arten der Einwilligung: Mit Einwilligung können Ihnen Dokumente über Ihr Nutzerkonto bekanntgegeben werden. Die Bekanntgabe wird dadurch bewirkt, dass das Dokument Ihnen im Nutzerkonto zum Datenabruf bereitgestellt wird. Hierüber erfolgt eine Benachrichtigung an Ihre E-Mail-Adresse. Gemäß Art. 24 Abs. 2 Satz 1 BayDiG gilt ein Verwaltungsakt am vierten Tag, nachdem die digitale Benachrichtigung über die Bereitstellung an die abrufberechtigte Person abgesendet wurde, als bekanntgegeben, es sei denn, dass sie nicht oder zu einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist. Das bedeutet, dass etwaige Rechtsbehelfsfristen in der Regel bereits am vierten Tag nach Versand der Benachrichtigung über die Bereitstellung des Dokuments zum Abruf im Nutzerkonto - und nicht mit tatsächlichem Abruf des Dokuments - zu laufen beginnen. Mit Ihrer ausdrücklichen Zustimmung ist auch eine Zustellung über Ihr Nutzerkonto möglich. Zustellung ist die förmliche Art der Bekanntgabe eines Verwaltungsakts. Eine Zustellung erfolgt immer dann, wenn sie durch Rechtsvorschrift oder behördliche Anordnung vorgesehen ist. Dies betrifft typischerweise Verwaltungsakte mit besonders bedeutenden rechtlichen oder tatsächlichen Folgen. Gem. Art. 25 Satz 1 i.V.m. Art. 24 BayDiG gelten Maßgaben der Bekanntgabe entsprechend auch für die Zustellung eines Verwaltungsakts. Insbesondere gilt ein Verwaltungsakt auch bei Zustellung am vierten Tag, nachdem die digitale Benachrichtigung über die Bereitstellung an die abrufberechtigte Person abgesendet wurde, als zugestellt, es sei denn, dass sie nicht oder zu einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist. Das bedeutet, dass etwaige Rechtsbehelfsfristen in der Regel bereits am vierten Tag nach Versand der Benachrichtigung über die Bereitstellung des Dokuments zum Abruf im Nutzerkonto - und nicht mit tatsächlichem Abruf des Dokuments - zu laufen beginnen. Die Einwilligung zu Bekanntgabe bzw. Zustellung kann jederzeit ganz oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden. Der Widerruf ist gegenüber der für die Durchführung des Verwaltungsverfahrens zuständigen Behörde zu erklären. Sonstige ergänzende Angaben: Uns ist zu Ohren gekommen, dass für dieses Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Der Bauherr möchte noch nach § 34 Umgebungsbebauung bauen. Uns ist nichts bekannt von einer Veränderungssperre. Wir gehen davon aus, solange ein Bebauungsplan nicht rechtskräftig ist, kann man nach bestehendem Baurecht einreichen.		