

## Baubeschränkung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1928 m weist für das Bauquartier im WA 10 eine Geschossfläche von \_\_\_\_\_m<sup>2</sup> aus. Das \_\_\_\_\_m<sup>2</sup> große Bauquartier wurde in vier inzwischen vermessene Parzellen aufgeteilt, die sich wie folgt darstellen:

Die Fläche des WA 10 (A) im Ausmaß von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> mit einer Geschossfläche von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>,  
die Fläche WA 10 (B) Mitte im Ausmaß von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> mit einer Geschossfläche von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>,  
die Fläche WA 10 (C) Mitte im Ausmaß von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> mit einer Geschossfläche von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>,  
die Fläche WA 10 (D) Mitte im Ausmaß von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> mit einer Geschossfläche von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Damit auf jeder Parzelle die vorgenannte jeweilige Geschossfläche verwirklicht werden kann, sind diese Geschossflächen einzuhalten (für das WA 10 eine Geschossfläche von \_\_\_\_\_m<sup>2</sup>).

Der Käufer verpflichtet sich daher, eine Bebauung der Vertragsfläche, die über eine Geschossfläche von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> hinausgeht, zu unterlassen. Ausgenommen sind hiervon Überschreitungen gemäß § 6 Abs. 1 Spiegelstrich 2 bis 4 der Satzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1943b.

Darüber hinausgehende Überschreitungen der Geschossfläche von \_\_\_\_\_m<sup>2</sup>, z.B. im Rahmen von Befreiungen, sind nur zulässig, sofern sie unter Einbeziehung der Lokalbaukommission der Landeshauptstadt München in Abstimmung mit den Eigentümern des WA 10 (B), WA 10 (C) und WA 10 (D) erfolgen und deren auf ihren Grundstücken liegenden Baurechte im Rahmen der dort festgesetzten Geschossfläche nicht beeinträchtigen.

Ausgenommen sind Überschreitungen, sofern diese mit den Eigentümern des WA 10 abgestimmt sind oder Überschreitungen, die zu keiner Minderung der GF in den drei anderen Gebieten führen (vgl. § 6 der Satzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1943 b).

Zur Geschossfläche im Sinne dieser Bestimmung zählen in Abweichung zu Ziffer \_\_\_\_ ausschließlich diejenigen Flächen, die bei der Geschossflächenermittlung nach der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der heute aktuellen Fassung anzusetzen sind.

### 1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung)

Zur Sicherung der Einhaltung dieser Bauobergrenze bewilligt und beantragt der Käufer an der Vertragsfläche die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Baubeschränkung) zugunsten der Stadt im Grundbuch an ausschließlich erster Rangstelle mit folgendem Inhalt:

„Der jeweilige Eigentümer unterlässt eine Bebauung der Vertragsfläche, die über eine Geschossfläche von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> hinausgeht. Ausgenommen hiervon sind Überschreitungen, gemäß § 6 Absatz 1 Spiegelstrich 2 und 4 der Satzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1928 m.

Darüber hinausgehende Überschreitungen der Geschossfläche, z.B. im Rahmen von Befreiungen, sind nur zulässig, sofern sie unter Einbeziehung der Lokalbaukommission der Landeshauptstadt München in Abstimmung mit den Eigentümern des WA 10 erfolgen und deren auf ihren Grundstücken liegendes Baurecht im Rahmen der dort festgelegten Geschossfläche nicht beeinträchtigen.

Zur Geschossfläche im Sinne dieser Bestimmung zählen in Abweichung zu Ziffer 11.1 ausschließlich diejenigen Flächen, die bei der Geschossflächenermittlung nach der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der heute aktuellen Fassung anzusetzen sind.“  
Die Bestellung der Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich.

### 2. Verpflichtung des Käufers

Der Käufer verpflichtet sich, der Stadt (Kommunalreferat IS-KD-GV/Wo) vor Baubeginn eine

Kopie der Baugenehmigung oder sofern keine formale bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist (Freistellungsverfahren), die einschlägigen Baupläne und eine nachvollziehbare Bestätigung des ausführenden Architekturbüros über die Einhaltung der Bauobergrenze vorzulegen.

### **3. Vertragsstrafen**

Kommt der Käufer seiner Vorlagepflicht aus Ziffer 2 nicht oder nicht rechtzeitig (vor Baubeginn) nach, so kann die Stadt nach vorheriger schriftlicher Erinnerung und Fristsetzung für die Erfüllung der Verpflichtung, nach ergebnislosem Ablauf der gesetzten Nachfrist eine Vertragsstrafe in Höhe von 500 € verlangen. Dauert der Vertragsverstoß an, so wird die Vertragsstrafe ohne weitere Erinnerung als monatlicher Strafzins solange erhoben, bis die Vorlagepflicht erfüllt ist, längstens auf die Dauer von 3 Jahren im Einzelfall. Jeder angefangene Monat zählt im Hinblick auf die Fälligkeit der Vertragsstrafe voll. Die Stadt kann die Vertragsstrafen nur bis zu einem Gesamthöchstbetrag von 50 % des Kaufpreises verlangen.

### **Abstimmung mit anderen Grundstückseigentümern**

Der Käufer verpflichtet sich, über die Festlegungen in Ziffer \_\_\_\_ hinaus, sein Bauvorhaben mit den anderen Käufern im Bauquartier WA 10 abzustimmen. Insbesondere gewährleistet der Käufer, dass die Erschließung des Bauquartiers und die Errichtung der Tiefgarage ermöglicht wird und eine einheitliche Gestaltung der Freiflächen erfolgt.

Soweit sich eine weitere Parzellierung des WA 10 ergeben soll, so werden von der Landeshauptstadt München - Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die anteiligen Geschossflächen festgelegt.

Der Käufer verpflichtet sich, der notwendigen Bestellung von Dienstbarkeiten für die wegemäßige Erschließung der einzelnen Bauquartiere und für die Anlage von Feuerwehrezufahrten, je nach den örtlichen Gegebenheiten, zuzustimmen.

Grundlage für die notwendigen Abstimmungen ist der Bebauungsplan mit Grünordnung Nummer 1928 m.

Abweichungen sind mit der Lokalbaukommission abzustimmen.

### **Abstandsflächen**

Soweit die Einhaltung energetischer Vorgaben bei der Errichtung von Bauvorhaben auf den an die Vertragsfläche angrenzenden Grundstücken nachweislich aus technischen Gründen eine Überschreitung der im zugrunde liegenden Bebauungsplan mit Grünordnung festgesetzten Wandhöhen zur Folge hat und dadurch eine Abstandsflächenübernahme auf der Vertragsfläche erforderlich wird, wird dieser unentgeltlich zugestimmt.

Sofern aufgrund der Teilung des WA 10 notwendige Abstandsflächen von Nachbargrundstücken auf die Vertragsfläche fallen, müssen diese ebenfalls unentgeltlich übernommen werden.