



## BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: 2-BV/0054/2025  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 14.05.2025

---

### **Antrag auf Aufstockung eines Einfamilienhauses mit Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit in der Breslauer Str. 22, Fl.Nr. 1052/51**

---

#### **Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
03.06.2025	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

#### **I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt die Aufstockung eines Einfamilienhauses mit Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit in der Breslauer Str. 22, Fl.Nr. 1052/51.

Geplant ist, das bestehende Dach abzubrechen und durch ein Satteldach mit einer Neigung von 30° zu ersetzen. Auf der Westseite des Daches sind zwei Dachflächenfenster und ein Quergiebel, auf der Ostseite sind zwei Dachflächenfenster vorgesehen. Im dadurch neu geschaffenen Wohnraum soll eine zusätzliche Wohneinheit eingerichtet werden. Diese soll über eine neue Außentreppe an der Südfassade erschlossen werden. Der Einstieg in die Wohnung soll über einen neu geschaffenen Balkon (1,5 m x 4 m), auf dem die Außentreppe anschließt, erfolgen. Für die zusätzliche Wohneinheit soll ein KFZ-Stellplatz mit Ladesäule, sowie ein Fahrradstellplatz errichtet werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Garching Ost I Neuaufstellung“. Dieser setzt Baugrenzen fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt. Es werden Befreiungen wegen der Errichtung der Außentreppe und des Balkons außerhalb der Baugrenzen benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen zugestimmt werden. Die Abstandsflächen sind eingehalten. Auch ist die Außentreppe von den Hauptverkehrsflächen kaum einsehbar, weshalb die Überschreitung städtebaulich kaum ins Gewicht fällt. Zudem gibt es mehrere Fälle von Bauraumüberschreitungen durch Außentreppen und Balkonen im Bebauungsplangebiet (bspw. Königsberger Str. 2, Königsberger Str. 48).

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

#### **II. BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Das Einvernehmen zum Antrag auf Aufstockung eines Einfamilienhauses mit Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit in der Breslauer Str. 22, Fl.Nr. 1052/51 mit den Befreiungen wegen der Überschreitung der Baugrenzen durch die Außentreppe und dem Balkon wird erteilt.

Anlage/n:

1 - Lageplan

2 - Bplan

3 - Grundrisse

4 - Ansichten, Schnitte