

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: 2-BV/0074/2025
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 27.10.2025

Formlose Bauvoranfrage zur Erweiterung eines Mehrfamilienhauses, sowie zum Bau einer Tiefgarage in der Ismaninger Str. 2, Fl.Nr. 1061/20

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
11.11.2025	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller stellt eine formlose Bauvoranfrage zur Erweiterung eines Mehrfamilienhauses, sowie zum Bau einer Tiefgarage in der Ismaninger Str. 2, Fl.Nr. 1061/20.

Geplant ist, das bestehende Mehrfamilienhaus (11 WE) durch einen Neubau mit einer Grundfläche von 12 m x 12 m zu erweitern. Durch den Erweiterungsbau sollen 4 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Im Bereich des Erweiterungsbaus befinden sich aktuell die KFZ-Stellplätze für das Bestandshaus auf einer Kiesfläche. Die Höhe, die Dachform und die Dachneigung entsprechen dem Bestandsbau. Die Erweiterung soll in der gleichen Flucht wie das Bestandsgebäude errichtet werden.

Die bestehenden oberirdischen Stellplätze für den Bestandsbau sollen künftig in der neuen Tiefgarage nachgewiesen werden. Zudem sind im Erdgeschoss drei KFZ-Stellplätze innerhalb des Gebäudes vorgesehen. Zusätzlich ist ein offener Stellplatz im nördlichen Grundstücksteil geplant. Hier sollen auch die Fahrradstellplätze für den Neubau errichtet werden.

Die neue Tiefgarage, welche den südlichen Grundstücksteil unterbaut, soll Platz für 11 Stellplätze bieten. Mit den weiteren KFZ-Stellplätzen im Erdgeschoss und Außenbereich wird der Stellplatznachweis für den Bestandsbau und den Erweiterungsbau erfüllt. Die Tiefgarage ist mit einer Überdeckung von 47 cm geplant. Durch den Tiefgaragenneubau muss die bestehende Hecke im Süden und Westen entfernt werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans AZ.: 0041/59/BL vom 04.08.1959. Dieser setzt Baugrenzen, sowie als Haustyp ein Doppelhaus fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der Baugrenzen durch den Erweiterungsbau, die Tiefgarage, des oberirdischen Stellplatzes im Vorgarten und der Fahrradstellplätze im Vorgarten benötigt. Zudem wird eine Befreiung wegen der Änderung des Haustyps angefragt.

Die Befreiungen wegen der Überschreitung der Baugrenzen durch den Erweiterungsbau und der Tiefgarage, sowie wegen der Änderung des Haustyps berühren aus Verwaltungssicht die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans. Eine Befreiung ist hier grundsätzlich möglich, da die Stadt Garching in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt und die Befreiung für ein Wohnbauvorhaben angefragt wird. Voraussetzungen für solche Befreiungen ist die Vereinbarung der Befreiungen mit den nachbarlichen Interessen und den

öffentlichen Belangen.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen zugestimmt werden, da nachbarliche Interessen nicht berührt werden und das Grundstück aufgrund seiner Ecklage prädestiniert für eine solche Nachverdichtung ist. Da das Grundstück das einzige Eckgrundstück im Bebauungsplangebiet ist, ist eine Vergleichswirkung eher gering. Durch die Weiterführung des Bestandsbau in dessen Gestalt fügt sich der Erweiterungsbau in die Umgebung ein.

Den Befreiungen wegen der Überschreitung der Baugrenzen durch den offenen Stellplatz und die Fahrradstellplätze kann zugestimmt werden, da diese grundsätzlich verkehrsfrei sind und bereits im Bestand eine Stellplatzanlage außerhalb des Bauraums errichtet wurde.

Die bestehende Einfriedung in Form einer Hecke muss für den Erweiterungsbau entfernt werden. Aus Sicht der Verwaltung hat diese Hecke aufgrund der Lage am Ortseingang prägende Wirkung und sollte daher ersetzt werden. Dies plant auch der Bauherr. Jedoch ist die Überdeckung der Tiefgarage mit aktuell 47 cm aus Verwaltungssicht zu gering, um eine Ersatzpflanzung möglich zu machen. Daher schlägt die Verwaltung vor, die Zustimmung zu den Befreiungen von einer Ersatzpflanzung der Hecke und einer Tiefgaragenüberdeckung von mind. 80 cm abhängig zu machen.

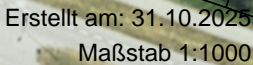
Mit dieser Einschränkung kann der Voranfrage aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der formlosen Bauvoranfrage zur Erweiterung eines Mehrfamilienhauses, sowie zum Bau einer Tiefgarage in der Ismaninger Str. 2, Fl.Nr. 1061/20 wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass die wegfallende Hecke ersetzt wird und die Tiefgarage eine Überdeckung von mind. 80 cm aufweist.

Anlage/n:

- 1 - Lageplan
- 2 - BPlan
- 3 - Übersichtsplan, Grundriss_EG
- 4 - Grundriss_UG, Schnitt



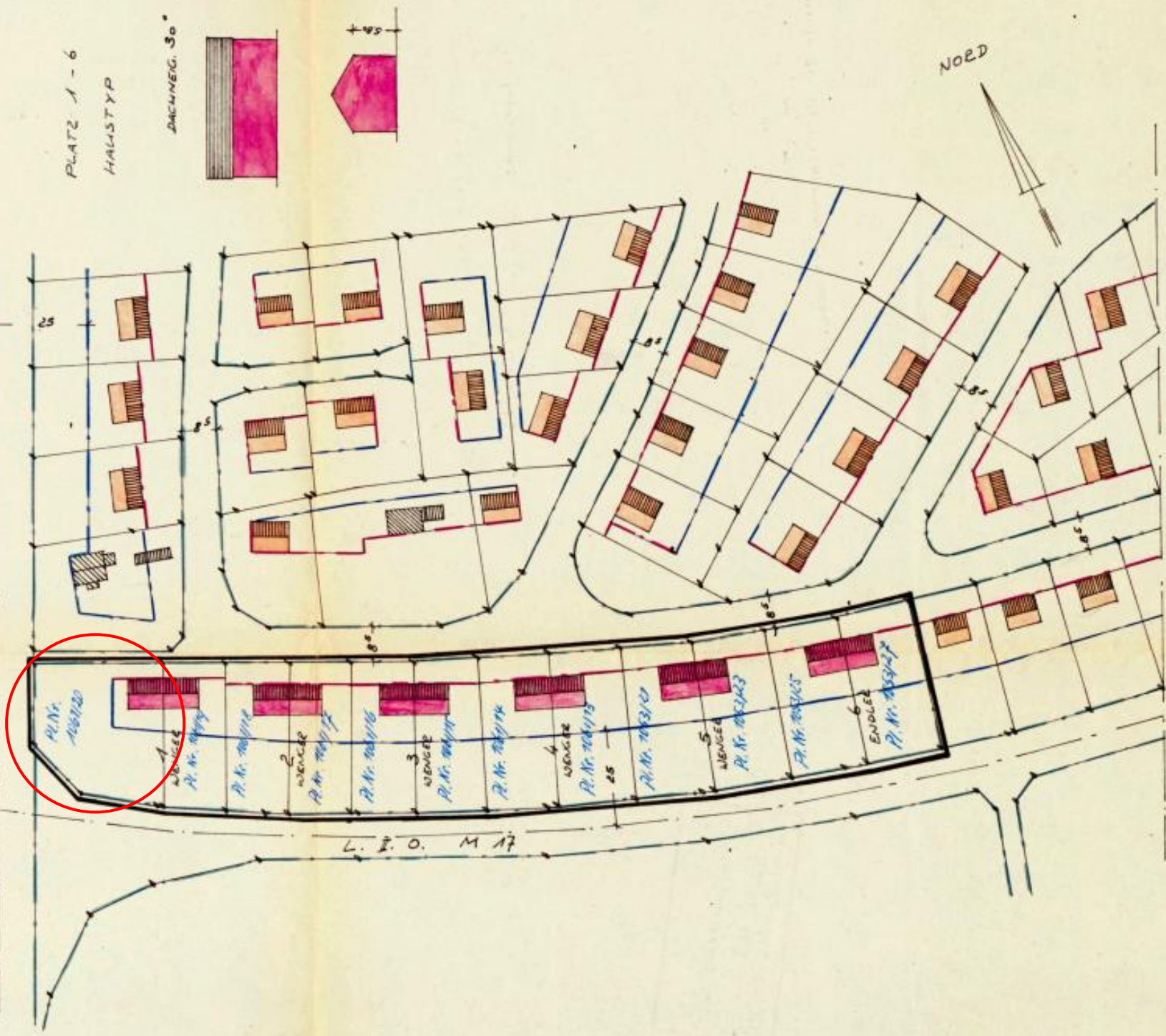
Bebauungsplan

BEBAUUNGS-ÄNDERUNGSPLAN FÜR EIN TEILGEBIET
ÖSTLICH DES WASSERTURMS — GEMEINDE GARCHING

MASSSTAB 1:1000

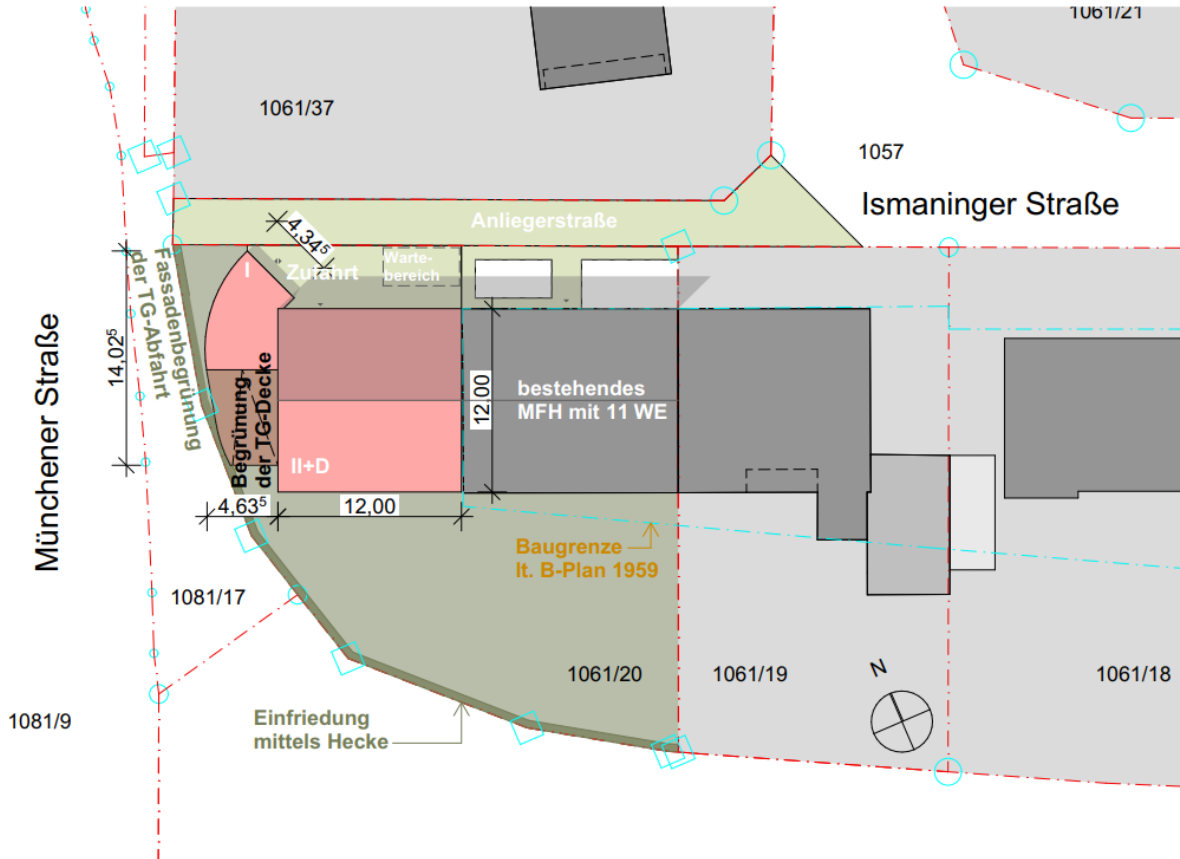
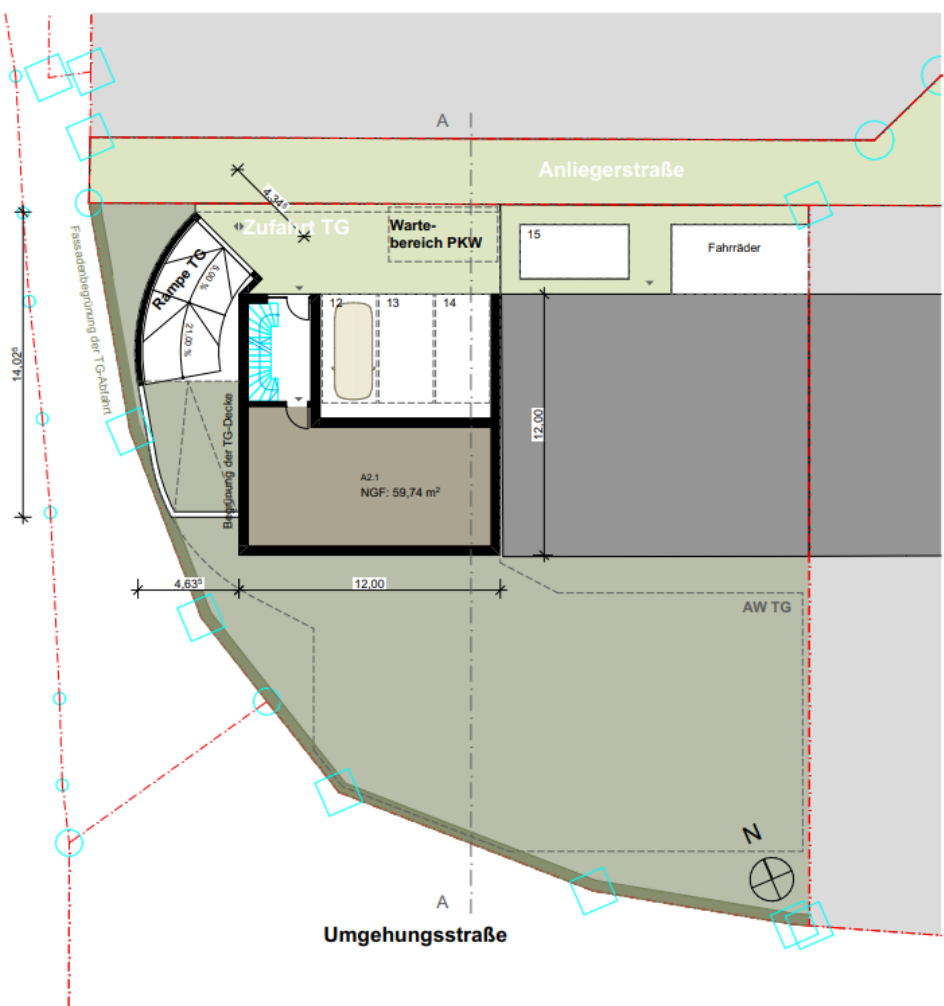
NO - 23 - 27.3

BUNDES-STR. 11



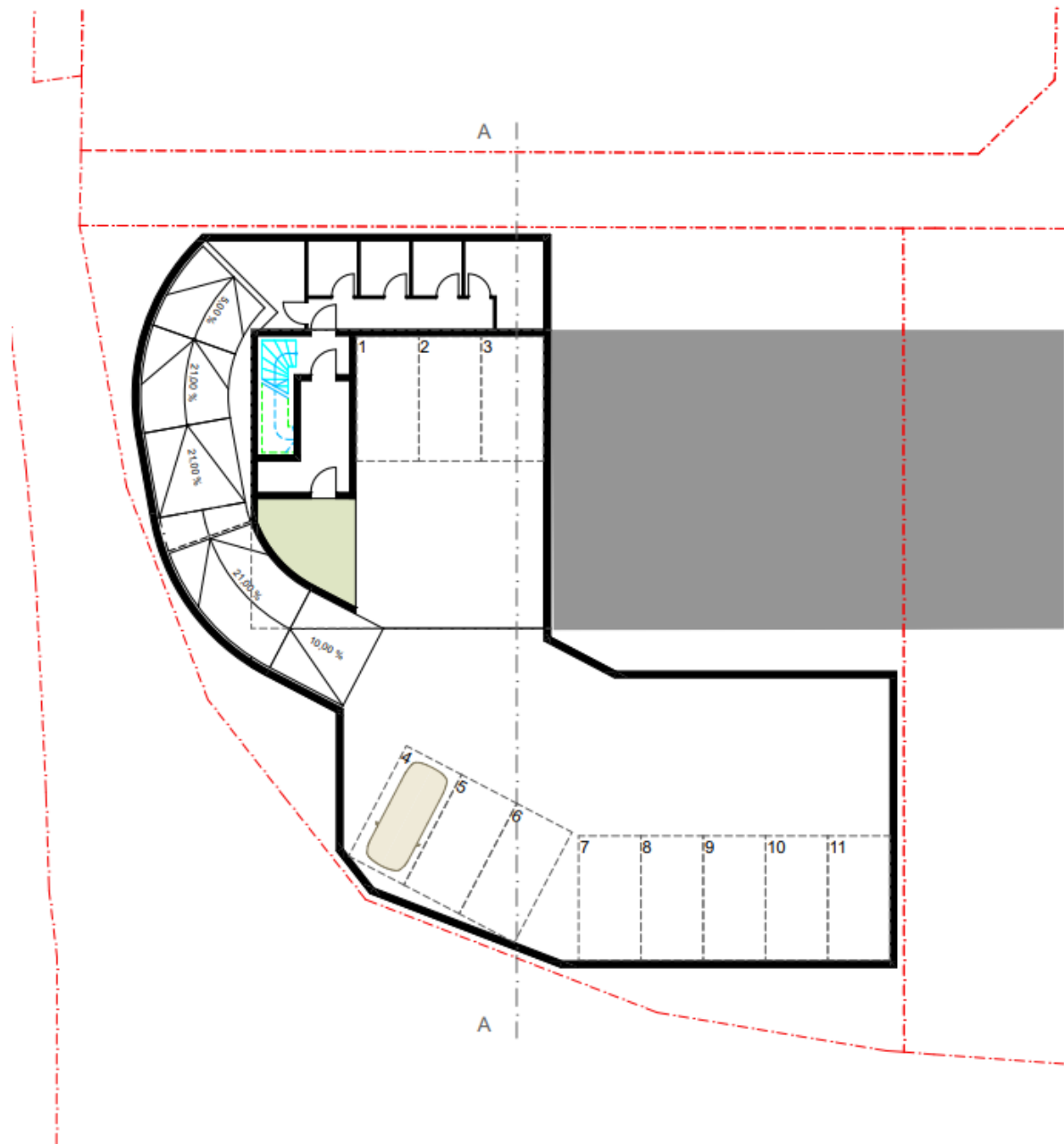
Übersichtsplan, Grundriss EG

Grundriss Erdgeschoss
1:200



Grundriss UG, Schnitt

Grundriss Untergeschoss



Stellplatzberechnung

Kfz-STP

Bestand: 11 WE = 11 STP

Neubau: Mehrfamilienhaus = 1 STP bis 65 m² = 5 STP

Summe = 15 STP

Fahrrad-STP

Bestand: 11 WE = 11 STP

Neubau: Mehrfamilienhaus = 1 STP bis 50 m²
+ 2 STP bis 65 m² = 7 STP

Summe = 18 STP

Schnitt A-A

1:200

