

Vorlage Nr.: 2-BV/325/2022  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 07.07.2022  
Verfasser: Meinhardt Felix

---

### **Antrag auf Errichtung eines Flachdachanbaus in der Kanalstraße 4, Fl.Nr. 1061/24**

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium

21.07.2022 Stadtrat

---

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

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Flachdachanbaus in der Kanalstraße 4, Fl.Nr. 1061/24. Um die gesetzlich festgelegte 2-Monats-Frist zur Abgabe der gemeindlichen Stellungnahme einzuhalten, ist eine Vorlage im Stadtrat notwendig.

Geplant ist, das an der Nordgrenze befindliche Nebengebäude mit Garage abzubauen. Im Anschluss soll ein Neubau mit einer Grundfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> und einem Fahrradraum an der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> errichtet werden. Mit dem Flachdachanbau (Höhe 4,16 m inklusive Brüstung) soll eine zusätzliche Wohneinheit entstehen. Das Flachdach soll teilweise mit einer Begrünung und Teilweise mit einer Dachterrasse errichtet werden. Das Dach des Bestandshauses soll mit PV-Modulen ausgestattet werden. Die 4 nachzuweisenden KFZ-Stellplätze sind an der östlichen Zufahrt geplant. Die Fahrradstellplätze sollen im Fahrradraum, im Bereich des Kellerabgangs und nördlich des Bestandshauses nachgewiesen werden. Die Flächen, welche nicht durch Zufahrten, Stellplätze oder Terrassen genutzt werden, sollen als Grünfläche hergestellt werden. Die bestehende Zufahrt und die Stellplätze sind nun mit einem versickerungsfähigen Belag geplant. Die GRZ nach BauNVO 1977 erhöht sich durch die Maßnahme von 0,292 auf 0,329, die Geschossfläche erhöht sich von 298 m<sup>2</sup> auf 413 m<sup>2</sup>.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Westlich der Kanalstraße“. Dieser setzt eine GRZ von 0,25, eine Geschossfläche von 350 m<sup>2</sup>, zwei Baugrenzen, sowie für Anbauten ein Satteldach mit einer Neigung von mindestens 22° fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der GRZ und GF, wegen der Überschreitung der Baugrenze nach Westen durch den Erker, sowie durch die Stellplätze nach Osten und wegen der Errichtung des Anbaus mit einem Flachdach benötigt.

Der Befreiung bzgl. der GRZ/GF kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. Insgesamt erhöht sich durch den Anbau die versiegelte Fläche nur um 43,1 m<sup>2</sup>, da derzeit versiegelte Flächen durch die Neuordnung des Grundstückes entsiegelt werden können. Auch werden künftig alle Flächen auf dem Grundstück versickerungsfähig sein, was ggü. dem Bestand eine Verbesserung darstellt. Zwar gibt es für die GF-Überschreitung in diesem Maße noch keine Vergleichsfälle, jedoch sieht die Verwaltung im Sinne einer sinnvollen Nachverdichtung eine Erhöhung der GF in diesem Bereich als zielführend an.

Der Befreiung wegen der Bauraumüberschreitungen durch den Erker und die Stellplätze kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da es sich bei dem Erker um ein untergeordnetes Bauteil handelt und auch an anderen Stellen im Bebauungsplangebiet bereits solche Befreiungen erteilt wurden. Die Stellplätze sind grundsätzlich verkehrsfrei und durch die Zusammenlegung der Stellplätze kann versiegelte Fläche gespart werden.

Der Befreiung bezüglich der Errichtung eines Flachdachs anstelle eines Satteldachs kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da der Anbau von der Straße aus nicht sichtbar ist und daher die Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Zudem wird eine zusätzliche Verschattung des Nachbarn durch einen niedrigeren Anbau verhindert. Des Weiteren wurde in der Blütenstraße 21 bereits ein Flachdachanbau genehmigt. In diesem Fall wurde jedoch auf eine Dachbegrünung verzichtet, welche hier zumindest in Teilbereichen geplant ist.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Stadtrat beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Flachdachanbaus in der Kanalstraße 4, Fl.Nr. 1061/24 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GRZ/GF, der Bauraumüberschreitung durch den Erker und die Stellplätze, sowie wegen der Errichtung eines Flachdachs auf dem Anbau wird erteilt.

## **III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

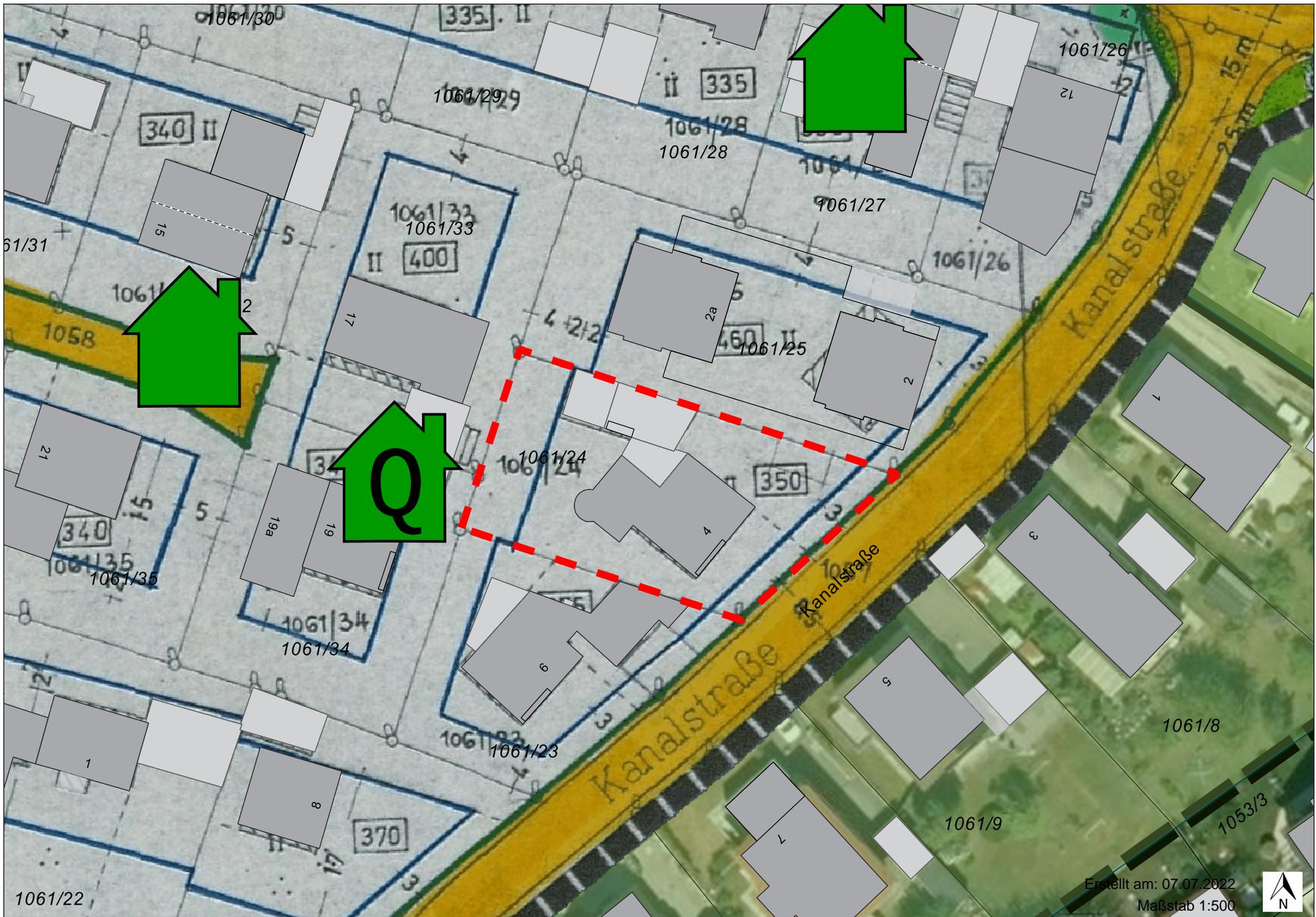
- |          |                    |
|----------|--------------------|
| Anlage 1 | Lageplan           |
| Anlage 2 | BPlan              |
| Anlage 3 | Freiflächenplan    |
| Anlage 4 | Ansichten, Schnitt |



Erstellt am: 07.07.2022

Maßstab: 1:1000



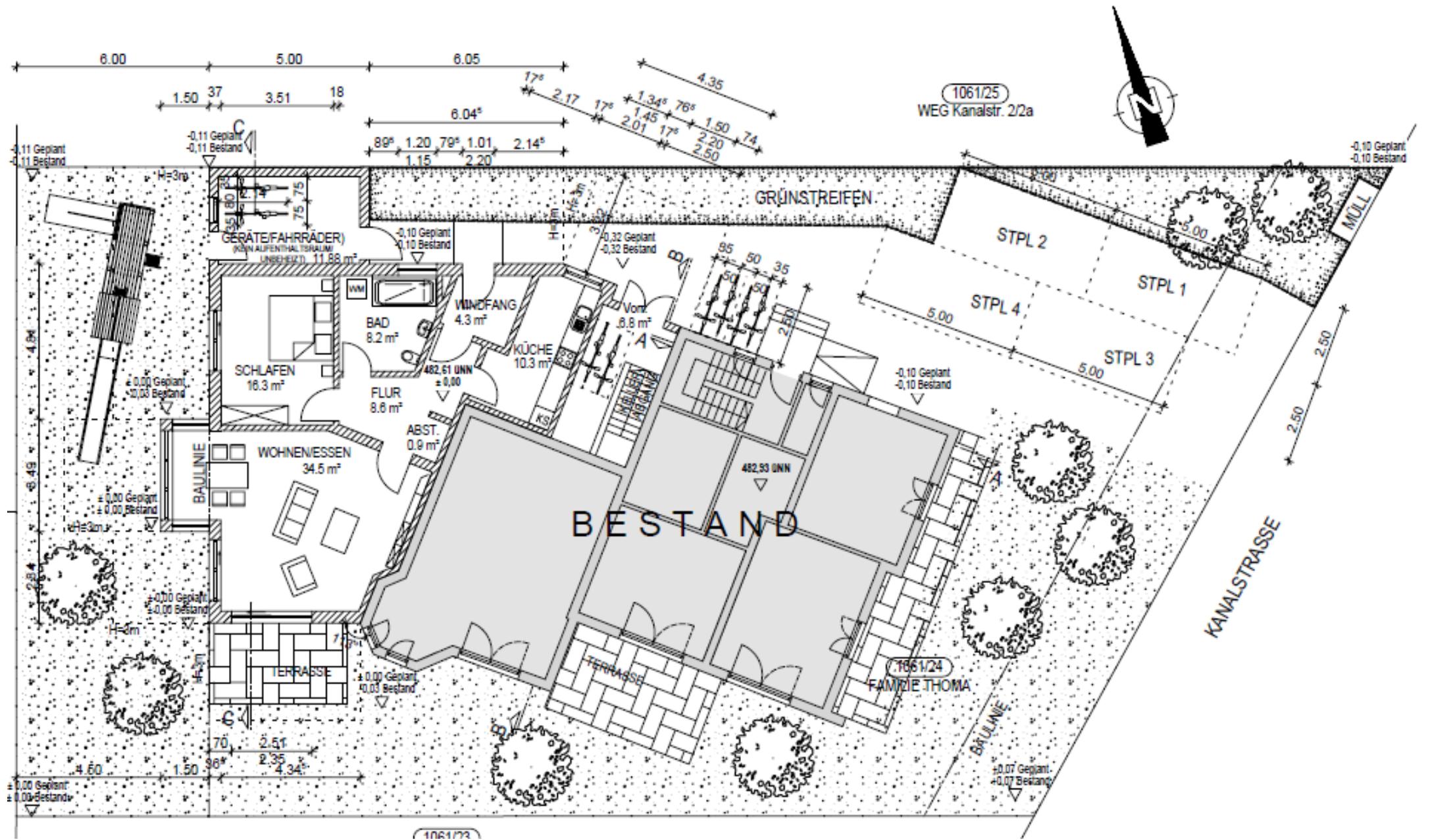


1061/22

Erstellt am: 07.07.2022  
Maßstab 1:500



# Freiflächenplan



# Ansichten, Schnitte



ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT VON OSTEN

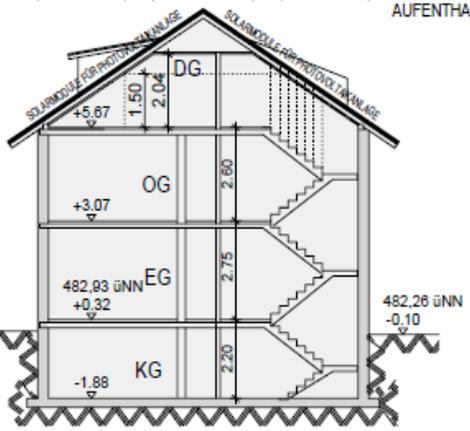


ANSICHT VON SÜDEN

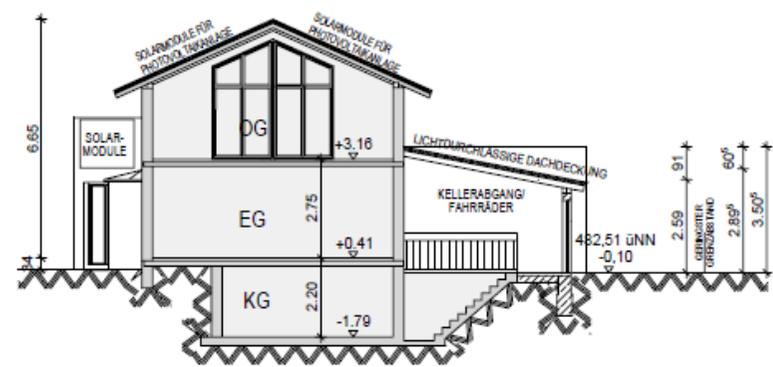


ANSICHT VON WESTEN

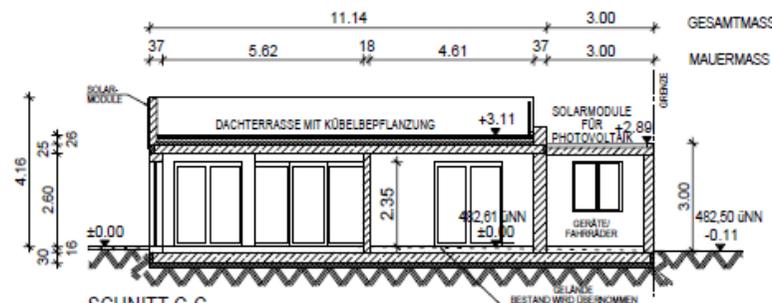
30	3.61	24	85	11	3.86	30
GESAMTMASS						
3.22	2.83	3.22				
MAUERMASS						
2.44	80	2.80	80	2.44		
VOLLGESCHOSS						
RAUMHÖHEN AUFENTHALTSRAUM						



SCHNITT A-A  
BESTAND



SCHNITT B-B  
BESTAND ANBAU  
ERNEUERUNG KELLERABGANG



SCHNITT C-C  
NEUBAU