

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 214/2026
--------------------------------------	---------------------

Federführendes Amt:	Stadtentwicklungsamt	
Aktenzeichen:	20260175	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung Ö	15.09.2026

Betreff:

() Bauvoranfrage / (x) Bauantrag / () Kenntnisgabeverfahren für

Errichtung eines Zwerchbaus und einer Dachgaube, Winnenden-Hertmannsweiler, Römerstraße 20, Flst.-Nr. 2451/1

- Herstellung des Einvernehmens der Stadt Winnenden

Beratungsgrund: Einvernehmen der Stadt gem. § 36 Abs. 2 i. V. m.

- () § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiung B-Plan)
- () § 33 Abs. 1 BauGB (Vorgriff auf B-Plan)
- (x) § 34 BauGB (Innenbereich ohne B-Plan)
- () § 35 Abs. 1 BauGB (Außenbereich privilegiert)
- () § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich nicht privilegiert)

Nachbareinspruch bis zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung nein (x) / ja ():

Stellplätze notwendig nein (x) / ja () voll nachgewiesen (x)
zum Teil nachgewiesen ()

Beschlussvorschlag:

Dem im Betreff genannten Vorhaben wird zugestimmt.

Das Einvernehmen der Stadt Winnenden gem. § 36 Abs. 1 i. V. m. § 34 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Zwerchbaus und einer Dachgaube in der Römerstraße 20 Straße in Winnenden-Hertmannsweiler.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, weshalb es somit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Anhand der vorgelegten Planunterlagen fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Wohnen) ordnet es sich ebenfalls in die bestehende Umgebungsbebauung ein.

Die geplante Dachgaube und der Zwerchbau haben insgesamt eine Breite von kleiner als 60 % der zugehörigen Gebäudelänge. Nach der Kommentarliteratur und der ständigen Rechtsprechung ist die Länge von Dachaufbauten (z. B. Dachgauben und Zwerchbauten) kein eigenständiges Einfügensmerkmal des § 34 Abs. 1 BauGB. Ebenso wenig sind Dachform oder Dachneigung isoliert zu beurteilen. Relevant werden Dachaufbauten erst dann, wenn sie aufgrund ihrer Größe oder Ausgestaltung das Maß der baulichen Nutzung oder die städtebauliche Wirkung des gesamten Baukörpers so verändern, dass sich das Gebäude insgesamt nicht mehr in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. In der näheren Umgebung (Römerstraße 13, 16 und Gärtnerstraße 11) sind bereits Dachgauben vorhanden.

Die Voraussetzungen nach § 34 BauGB sind somit erfüllt.

Hinweise zum Klimaschutz (keine Relevanz für die Entscheidung des Einvernehmens):

- Die Klimarelevanz des Bauvorhabens wird über das Gebäudeenergiegesetz (GEG) berücksichtigt.

Anlagen: Planunterlagen

Anlage TA n.ö.

Präsentationsfolien