

Federführendes Amt:	Stadtentwicklungsamt	
Aktenzeichen:	20250139	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung Ö	15.09.2026

Betreff:

() Bauvoranfrage / (x) Bauantrag / () Kenntnissgabeverfahren für

Anbau einer Überdachung und eines Pools an ein Zweifamilienhaus, Winnenden-Birkmannsweiler, Rechbergstraße 12
- Herstellung des Einvernehmens der Stadt Winnenden

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

- (x) § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiung B-Plan)
- () § 33 Abs. 1 BauGB (Vorgriff auf B-Plan)
- () § 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 einen Anbau mit einem Pool (Poolhaus mit ca. 98 m²) an ein Zweifamilienhaus in der Rechbergstraße 12 in Winnenden-Birkmannsweiler. Mit dem geplanten Anbau einer Überdachung mit Außenwänden (Wandscheibe und mobile Glaswände) soll ein wettergeschützter Pool an das bestehende Zweifamilienhaus angebaut werden. Der überdachte Gebäudeteil am Wohnhaus ist mit einem extensiv begrünten Flachdach geplant. Der daran anschließende weitere überdachte Gebäudeteil ist als Glasdach geplant. Im Kellergeschoss ist eine Erweiterung um einen weiteren Kellerraum, der außerhalb der Außenwand des bestehenden Wohnhauses liegt, geplant.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Rechbergstraße" in Winnenden-Birkmannsweiler, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 18. Dezember 2025.

Mit dem Vorhaben sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB verbunden:

1. Baugrenzüberschreitung mit dem Anbau für den Pool mit 50 m²
2. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) mit der Hauptanlage um 52 m² sowie mit den Nebenanlagen um 62 m²

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Hauptanlagen grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden müssen. Eine Überschreitung der Baugrenze ist nur für offene Balkone mit Balkonbrüstungen und Überdachungen auf einer Länge von maximal 4,0 m und bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Insgesamt dürfen Balkone eines Gebäudes höchstens 50 % der Gebäudelänge einnehmen. Terrassen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind dagegen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Geschirrhütten enthält der Bebauungsplan eine zusätzliche Regelung. Danach ist je Grundstück eine Geschirrhütte mit einem Bruttorauminhalt von maximal 15 m³ zulässig.

Geplant ist ein Poolhaus mit einer Grundfläche von ca. 98 m². Das Poolhaus wird unmittelbar an das bestehende Wohngebäude angebaut und ist damit als Erweiterung der Hauptanlage zu beurteilen. Eine Einordnung als Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO ist daher nicht möglich.

Das Vorhaben überschreitet die festgesetzte Baugrenze sowie die zulässige Grundflächenzahl (GRZ). Aufgrund des Umfangs der Überschreitungen handelt es sich nicht mehr lediglich um geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Für die Zulassung des Vorhabens ist daher eine Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen erforderlich.

Die Befreiung kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Befreiung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall als erfüllt angesehen. Insbesondere bleibt die grundsätzliche städtebauliche Struktur des Baugebiets erhalten. Durch das Poolhaus entstehen keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die nähere Umgebung.

Der Technische Ausschuss hat über das Einvernehmen der Stadt Winnenden nach § 36 Abs. 1 BauGB zu entscheiden.

Bei der Entscheidung ist jedoch zu berücksichtigen, dass mit der Erteilung des Einvernehmens in diesem Fall ein Präzedenzfall für vergleichbare Befreiungen geschaffen werden kann. In vergleichbaren Fällen könnten sich andere Grundstückseigentümer ebenfalls auf eine entsprechende Befreiung berufen. Die Auswirkungen auf vergleichbare Grundstücke im Plangebiet sind daher bei der Entscheidung mit zu berücksichtigen.

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