



Vorlage Nr.: 006/2026

Federführung: Bauamt	Datum: 05.01.2026
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21:Bauanträge im Jahr 2025/F-25111506

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	13.01.2026	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen zu Bauanträgen

- (Terrassen-)Überdachung
- Befreiung: Überschreitung der Baugrenze
- Schwalbenstraße 7 (Flst. 231/4)

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Überdachung, teilweise im Bereich der bestehenden Terrasse auf dem Grundstück Schwalbenstr. 7.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Stöckle“, aus dem Jahr 1976.

Die geplante (Terrassen-)Überdachung liegt außerhalb des Baufensters, jedoch innerhalb der abgeleiteten Fassadenlinien der Baukörper. Die Überdachung befindet sich, wie bereits viele weitere zugelassene Anlagen, innerhalb eines sich durch die Form der Gebäude bildenden Zwischenhofs. Nebenanlagen, die einer wohngebietstypischen Nutzung dienen, sind hier städtebaulich vertretbar, die Nachbarn werden in der Regel kaum beeinträchtigt.

Aufgrund der Form der Baufenster, der relativ kurzen unbebauten Grenzen und der ansonsten sehr großzügig gestalteten Verfahrensfreiheit für Grenzbauten, muss jedoch außerhalb der Fassadenlinien auf eine Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans geachtet werden. Andernfalls könnte es im Zuge einer Präzedenzwirkung zu städtebaulich unerwünschten Entwicklungen kommen: Mit bauordnungsrechtlich privilegierten und somit verfahrensfrei zu errichtenden Grenzbauten könnten manche Gärten mit baulichen Anlagen durch die Nachbarn vollständig umschlossen werden, was zu einer auch subjektiv meist unerwünschten „einmauernden“ Wirkung führen könnte.

Da das Vorhaben jedoch im bereits von Baukörpern umschlossenen Bereich liegt und bereits zahlreiche vergleichbare Vorhaben zugelassen wurden, empfiehlt die Verwaltung auch hier das Einvernehmen zur Befreiung zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, das Einvernehmen zu einer Befreiung nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB für die Errichtung einer Überdachung außerhalb des festgesetzten Baufensters, jedoch innerhalb der Fassadenlinien der Baukörper, zu erteilen.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

-

Anlagenverzeichnis:

Lageplanskizze, Bauzeichnungen