

| Einladung zur Sitzung des Technischen Ausschusses | |
|--|---|
| Datum | Dienstag, den 18.11.2025 |
| Uhrzeit | Uhr 19:00 Uhr |
| Ort | Sitzungssaal, Königstraße 29/1, 71139 Ehningen |



TOP 1

**Bauvoranfrage:
Friedrich-List-Straße, Flst. Nr. 4882/3,
Errichtung Wohnhaus mit Garagen
Vorlage: 2025/159**

TOP 2

**Antrag auf Baugenehmigung im
vereinfachten Verfahren:
Schillerstraße 27, Flst. Nr. 231/4,
Errichtung einer Außentreppe
Vorlage: 2025/160**

TOP 3

**Antrag auf Ausnahme von bauordnungs-/
bauplanungsrechtlichen Vorschriften:
Ahornweg 8, Flst. Nr. 4917/1,
Errichtung einer Gartensauna
Vorlage: 2025/161**

TOP 4

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:
Antrag auf Befreiung von bauordnungs-/
bauplanungsrechtlichen Vorschriften,
Goethestraße 44, Flst. Nr. 253/5,
Errichtung von zwei Dachgauben und einer Loggia
Vorlage: 2025/162**

TOP 5

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:
Antrag auf Befreiung von bauordnungs-/
bauplanungsrechtlichen Vorschriften,
Karlsbader Straße 17,
Flst. Nr. 1664/2,
Errichtung eines Anbaus und
Abbruch best. Garage
Vorlage: 2025/163**

TOP 6

Antrag auf Baugenehmigung:

**Flst. Nr. 3950,3951,3952,3953,3954,3955,3956,
3957,3958,3959, Gewinn Storren,
Ganzjahresauslauf für Pferde
Vorlage: 2025/170**

TOP 7

Antrag auf Baugenehmigung:

**Königstraße 34 und 34/1,
Flst. Nr. 4704 und 4705
Nutzungsänderung Fahrradladen
in ein Restaurant
Vorlage: 2025/171**

TOP 8

Bekanntgaben und Anfragen

Hierzu lade ich Sie herzlich ein.

Ehningen, 10.11.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lukas Rosengrün', written in a cursive style.

Lukas Rosengrün
Bürgermeister

| Sitzungsvorlage Technischer Ausschuss Vorlage Nr. 2025/159 | |
|---|--------------------|
| Amt / Sachgebiet: | Bauamt |
| Bearbeiter*in: | Häring, Dan |
| Aktenzeichen: | 023.22 |
| Sitzungstermin: | 18.11.2025 TA |
| Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich |



**Bauvoranfrage:
Friedrich-List-Straße, Flst. Nr. 4882/3,
Errichtung Wohnhauses mit Garage**

Beschlussvorschlag:

Das kommunale Einvernehmen der Gemeinde zur Bauvoranfrage in der vorliegenden Form wird gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 BauGB erteilt.

Das kommunale Einvernehmen der Gemeinde zur Bauvoranfrage in vorliegender Form wird gem. § 31 (1) BauGB erteilt.

Das kommunale Einvernehmen der Gemeinde zur Bauvoranfrage wird gem. § 31 (2) BauGB erteilt.

Sachverhalt:

In diesem Bericht gilt der Bebauungsplan „Schützenmahden I“ Nr. 24/1, sowie die Gaubensatzung.

Die Doppelgarage soll in **Bauverbotsfläche** errichtet werden. Oberirdische Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie ausnahmsweise auch außerhalb zulässig. Nebenanlagen, soweit Gebäude, können als Ausnahme auf dem nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden. Hierfür ist eine Ausnahme erforderlich.

Die Doppelgarage befindet sich im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung, zu welcher beidseitig ein Abstand von 21 m eingehalten werden muss und in dem generell keine Baulichkeiten zugelassen sind. Allerdings kann man sich eine Ausnahme vorstellen, da vergleichbare Fälle vorhanden sind.

Vergleichsfall: Ahornweg 8.

Die Terrasse südlich liegt komplett außerhalb der überbaubaren Fläche. Hierfür ist eine Befreiung erforderlich. Aus Sicht der Gemeinde wird dies als unproblematisch erachtet.

Das kommunale Einvernehmen gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 BauGB ist erforderlich.

Es ist eine Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB erforderlich.

Es ist eine Befreiung gem. § 31 (2) BauGB erforderlich.

Abweichungen:

- Zulässigkeit der Garagenkörper im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen
- Terrasse im Bereich der nicht überbaubaren Fläche

Aufgestellt:
Ehningen, 10.11.2025

Anlagen: 201_01 Lageplan
201_02 Abstandsflächenplan
301_01 Untergeschoss
302_01 Erdgeschoss
303_01 Obergeschoss
304_01 Schnitt
305_01 Ansicht NW + NO
306_01 Ansicht NO Garagen
307_01 Ansicht SO + SW

| Sitzungsvorlage Technischer Ausschuss Vorlage Nr. 2025/160 | |
|---|--------------------|
| Amt / Sachgebiet: | Bauamt |
| Bearbeiter*in: | Häring, Dan |
| Aktenzeichen: | 023.22 |
| Sitzungstermin: | 18.11.2025 TA |
| Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich |



**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:
Schillerstraße 27, Flst. Nr. 231/4,
Errichtung einer Außentreppe**

Beschlussvorschlag:

Das kommunale Einvernehmen der Gemeinde zur Bauantrag in der vorliegenden Form wird gem. § 36 i. V. m. § 34 BauGB erteilt.

Sachverhalt:

In diesem Bericht gilt der Bebauungsplan „Frohenäcker – Änderung I“ Nr. 17/1. Es handelt sich um nicht qualifizierte Bebauungspläne, insofern gilt auch das Einfüge-Gebot gemäß § 34 BauGB.

Das Bauvorhaben fügt sich städtebaulich ein.

Die Außentreppe wird an das Bestandsgebäude, an einem Mehrfamilienhaus als Tragkonstruktion, westlich angebaut und führt vom Erdgeschoß ins Dachgeschoß. Die Stahlterppe hat die Maße 2,50 m (Breite), 3,40 m (Länge) und 5,21m (Höhe). Durch die Außentreppe wird ein Zugang zum Dachgeschoß geschaffen. Es wird eine Brüstung zum Dachgeschoss abgebrochen, womit der Zugang durch eine Türe geschaffen wird.

Das kommunale Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB ist erforderlich.

Aufgestellt:
Ehningen, 10.11.2025

Anlagen: 201_01 Lageplanskizze_20250918
302_01 Grundriss Erdgeschoss_20250918
303_01 Grundriss Dachgeschoss_20250918
304_01 Schnitt_20250918
305_01 Ansicht Ost + West_20250925
306_01 Ansicht Nord + Süd_20250925

| Sitzungsvorlage Technischer Ausschuss Vorlage Nr. 2025/161 | |
|---|---------------|
| Amt / Sachgebiet: | Bauamt |
| Bearbeiter*in: | Häring, Dan |
| Aktenzeichen: | 023.22 |
| Sitzungstermin: | 18.11.2025 TA |
| Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich |



**Antrag auf Ausname von bauordnungs-/
bauplanungsrechtlichen Vorschriften:
Ahornweg 8, Flst. Nr. 4917/1,
Errichtung einer Gartensauna**

Beschlussvorschlag:

Das kommunale Einvernehmen der Gemeinde zum Bauantrag in der vorliegenden Form wird gemäß § 31 (1) BauGB erteilt.

Sachverhalt:

In diesem Bereich gilt der Bebauungsplan „Schützenmahden I“ Nr. 24/1.

Gemäß Ziffer 2.6 des Bebauungsplans können Nebenanlagen, soweit Gebäude, als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Das kommunale Einvernehmen ist erforderlich. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 31 (1) BauGB ist erforderlich.

Abweichungen:

- Gartensauna außerhalb Baufenster und innerhalb Schutzstreifen der Hochspannungsleitung

Aufgestellt:

Ehningen, 10.11.2025

Anlagen: 201_01 Lageplan
302_01 Grundriss Erdgeschoss Teil 1
302_02 Grundriss Erdgeschoss Teil 2
304_01 Schnitt Sauna
307_01 Ansicht Süden
308_01 Ansicht Westen
604_01 Berechnungen

| Sitzungsvorlage Technischer Ausschuss Vorlage Nr. 2025/162 | |
|---|--------------------|
| Amt / Sachgebiet: | Bauamt |
| Bearbeiter*in: | Häring, Dan |
| Aktenzeichen: | 023.22 |
| Sitzungstermin: | 18.11.2025 TA |
| Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich |



**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:
Antrag auf Befreiung von bauordnungs-/
bauplanungsrechtlichen Vorschriften,
Goethestraße 44, Flst. Nr. 253/5,
Errichtung von zwei Dachgauben und einer Loggia**

Beschlussvorschlag:

Das kommunale Einvernehmen der Gemeinde zum Bauantrag in der vorliegenden Form wird gem. § 31 (2) BauGB erteilt.

Sachverhalt:

Über das BV wurde bereits in der Sitzung des TA am 12.05.2025 und 22.07.2025 beraten und das kommunale Einvernehmen nicht erteilt bzw. unter folgender Voraussetzung:

Die Gemeindeverwaltung wird dazu ermächtigt, das kommunale Einvernehmen der Gemeinde zum Bauantrag gem. § 36 BauGB, sowie zu den Befreiungen von der Gaubensatzung zu erteilen, zu einer Überschreitung der Gaubenhöhe mit max. 2,00 m unter der Voraussetzung, dass der Mindestabstand von 80 cm zum Dachfirst eingehalten wird.

Erneute Bauantragseinreichung.

In diesem Bereich gilt der Bebauungsplan „Nördliche Siegfriedstraße (Nr. 42, Q), sowie die Gaubensatzung.

Gemäß der Gaubensatzung muss der Abstand des Gaubenfirstes (bzw. die Oberkante des Dacheinschnitts) zum Dachfirst, in der Dachschräge gemessen mindestens 80 cm betragen.

Zum Vergleich: Goethestr. 42:

Hier wurde in der Sitzung des TA am 17.10.2023 eine Befreiung für eine Gaubenhöhe von 2,00 m bei Einhaltung des Mindestabstands zum Dachfirst von 80 cm erteilt.

Hier wurde explizit die Einhaltung des Abstandes von 80 cm zum Dachfirst gefordert. Eine vergleichbare Befreiung wäre vorstellbar, d. h. Einhaltung des Abstandes von 80 cm bei einer Gaubenhöhe von 2,00 m.

Eine Befreiung von den Festsetzungen der Gaubensatzung ist erforderlich. Bisher wurden Befreiungen von der Gaubensatzung sehr restriktiv gehandhabt.

Das kommunale Einvernehmen gem. § 31 (2) BauGB ist erforderlich. Es ist eine Befreiung gemäß §31 (2) BauGB erforderlich.

Abweichungen:

- Überschreitung der maximal zulässigen Gaubenhöhe von 1,80 m

Aufgestellt:

Ehningen, 10.11.2025

Anlagen: 201_01 Lageplan
301_01 Grundriss Erdgeschoss
302_01 Grundriss Dachgeschoss
303_01 Schnitt
304_01 Ansicht Nord
305_01 Ansicht Ost
306_01 Ansicht Süd

| Sitzungsvorlage Technischer Ausschuss Vorlage Nr. 2025/163 | |
|---|---------------|
| Amt / Sachgebiet: | Bauamt |
| Bearbeiter*in: | Häring, Dan |
| Aktenzeichen: | 023.22 |
| Sitzungstermin: | 18.11.2025 TA |
| Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich |



**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:
Antrag auf Befreiung von bauordnungs-/
bauplanungsrechtlichen Vorschriften,
Karlsbader Straße 17,
Flst. Nr. 1664/2,
Errichtung eines Anbaus und
Abbruch best. Garage**

Beschlussvorschlag:

Das kommunale Einvernehmen der Gemeinde zum Bauantrag in der vorliegenden Form wird gem. § 31 (2) BauGB erteilt.

Sachverhalt:

In diesem Bereich gilt der Bebauungsplan „Bol Herrenberger Weg“ (Nr. 08), sowie die Gaubensatzung.

Wir sehen das die Grundzüge des Bebauungsplans mit dem Anbau tangiert sind. Zulässig sind hier nur Garagen mit einem Abstand von 6 m zur Straßenseite.

Wäre an dieser Stelle eine Garage beantragt, könnten hier Vergleichsfälle herangezogen werden, die eine Befreiung rechtfertigen würden. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Erweiterung der Wohnfläche, welcher die Grundzüge der Planung tangieren würden und nicht Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

Vergleichbare Ausnahmen bestehen nicht.

Die Grundzüge des Bebauungsplans sind tangiert.

Das kommunale Einvernehmen gem. § 31 (2) BauGB ist erforderlich.
Es ist eine Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB erforderlich.

Abweichungen:

- Anbau liegt außerhalb vom Baufensters

Aufgestellt:
Ehningen, 10.11.2025

Anlagen: 201_01 Lageplanskizze
202_01 Nachweis GRZ
301_01 Grundriss Untergeschoss
302_01 Grundriss Erdgeschoss
303_01 Dachgeschoss
304_01 Schnitt A-A
305_01 Schnitt B-B
306_01 Ansicht Nord
307_01 Ansicht Ost
308_01 Ansicht Süd
309_01 Ansicht West
601_01 Flächen

| Sitzungsvorlage Technischer Ausschuss Vorlage Nr. 2025/170 | |
|---|---------------|
| Amt / Sachgebiet: | Bauamt |
| Bearbeiter*in: | Häring, Dan |
| Aktenzeichen: | 023.22 |
| Sitzungstermin: | 18.11.2025 TA |
| Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich |



Antrag auf Baugenehmigung: Flst. Nr. 3950, 3951, 3952, 3953, 3954, 3955, 3956, 3957, 3958, 3959, Gewinn Storren, Ganzjahresauslauf für Pferde

Beschlussvorschlag:

Das kommunale Einvernehmen der Gemeinde zum Bauantrag in der vorliegenden Form wird gem. § 36 BauGB i. V. m. § 35 BauGB erteilt, unter der Voraussetzung der Privilegierung gem. § 35 BauGB.

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich.

Insofern ist das Bauvorhaben gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Für das Bauvorhaben ist das kommunale Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. § 35 BauGB erforderlich.

Im Außenbereich gilt grundsätzlich Bauverbot. Daher ist ein Bauvorhaben u. a. nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Ob die Genehmigungsvoraussetzungen, insbesondere bezüglich der Privilegierung, vorliegen, kann von der Gemeindeverwaltung nicht abschließend beurteilt werden.

Nachdem nicht abschließend geprüft ist, ob die Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt sind, kann das Einvernehmen der Gemeinde nur unter dem Vorbehalt erteilt werden, dass die Voraussetzungen der Privilegierung gem. § 35 BauGB gegeben sind.

Abweichungen:

- Schotteraufbau, Gesamtlänge 309,86 m, Ganzjahresauslauf für Pferde.

Aufgestellt:
Ehningen, 10.11.2025

Anlagen: 2025-10-27 Lageplan

| Sitzungsvorlage Technischer Ausschuss Vorlage Nr. 2025/171 | |
|---|---------------|
| Amt / Sachgebiet: | Bauamt |
| Bearbeiter*in: | Häring, Dan |
| Aktenzeichen: | 023.22 |
| Sitzungstermin: | 18.11.2025 TA |
| Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich |



**Antrag auf Baugenehmigung:
Königstraße 34 und 34/1,
Flst. Nr. 4704 und 4705
Nutzungsänderung Fahrradladen
in ein Restaurant**

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde zum Bauantrag in der vorliegenden Form, wird gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB erteilt.

Sachverhalt:

In diesem Bereich gilt der „Ortsbauplan Baulinienführung“ Nr 00, und der Bebauungsplan „Ortsmitte 2“ Nr, 50. Der Bebauungsplan „Ortsmitte 2“ legt lediglich öffentliche Verkehrsflächen fest. Bei beiden Bebauungsplänen handelt es sich um nicht qualifizierte Bebauungspläne, insofern gilt auch das Einfüge-Gebot gemäß § 34 BauGB.

Das Bauvorhaben muss sich städtebaulich einfügen.

Im Erdgeschoss der Königstr. 34 und 34/1 ist eine Nutzungsänderung beantragt. In den Räumen des ehemaligen Fahrradladens ist ein Restaurant geplant.

Das kommunale Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB ist erforderlich.

Aufgestellt:
Ehningen, 10.11.2025

Anlagen: 201_01 Lageplan
301_01 Grundriss Untergeschoss
302_01 Grundriss Erdgeschoss
304_01 Schnitt
307_01 Ansicht Süd-West
601_01 Brutto-Rauminhalt