

Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2026/010	
Amt / Sachgebiet:	Bürgermeister
Bearbeiter*in:	
Aktenzeichen:	
Sitzungstermin:	20.01.2026 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



Dachformen in der Königstraße (Einmündung Böblinger Straße bis Einmündung Aidlinger Straße) – rechtliche Einordnung nach § 34 BauGB und Handlungsoptionen

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) im Abschnitt der Königstraße zwischen der Einmündung Aidlinger Straße und der Einmündung Böblinger Straße derzeit **keine verbindlichen Festsetzungen zur Dachform bestehen**.
2. Der Gemeinderat stellt fest, dass in diesem Bereich **grundsätzlich unterschiedliche Dachformen zulässig sein können**, sofern sich das jeweilige Bauvorhaben nach den gesetzlichen Maßstäben des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und keine städtebaulich relevante Beeinträchtigung des Ortsbildes vorliegt.
3. Der Gemeinderat begrüßt ausdrücklich, dass Bauvorhaben in der Königstraße **im Rahmen der geltenden Rechtslage offen und ermöglichend geprüft** werden.

Sachverhalt:

Für den Abschnitt der Königstraße zwischen der Einmündung Aidlinger Straße und der Einmündung Böblinger Straße besteht bislang die Praxis, ausschließlich Satteldächer zuzulassen. Diese Praxis ist weder durch einen Bebauungsplan noch durch eine Gestaltungssatzung oder sonstige örtliche Bauvorschriften abgesichert. Der überwiegende Teil der Bauvorhaben in diesem Straßenzug ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Dachform ist kein eigenständiges Einfügekriterium. Eine Versagung allein wegen einer „abweichenden“ Dachform (z. B. Pult- oder Flachdach) ist daher nach eingehender Befassung aus Sicht der Verwaltung rechtswidrig. Die Dachgestaltung ist nur insoweit relevant, als sie sich auf nach außen wahrnehmbare Parameter wie Gebäudehöhe, Geschossigkeit oder Kubatur auswirkt oder im Ausnahmefall eine städtebaulich erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes begründet.

Bloße gestalterische Vorstellungen oder ein Wunsch nach Einheitlichkeit reichen hierfür rechtlich nicht aus.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass das bislang praktizierte „ungeschriebene Gesetz“ zur ausschließlichen Zulassung von Satteldächern im § 34-Gebiet keine tragfähige Rechtsgrundlage hat. Insbesondere vor dem Hintergrund des derzeit stattfindenden Generationenwechsels und mehrerer Eigentumswechsel mit konkreten Neubauabsichten (u. a. Königstraße 10 und 18, ggf. 27) besteht ein erhebliches Risiko, dass entsprechende Ablehnungen in Rechtsmittelverfahren keinen Bestand haben.

Wenn der Gemeinderat die Dachform in diesem Straßenzug verbindlich steuern möchte, ist dies rechtssicher nur über den Erlass örtlicher Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) möglich. Eine solche Satzung könnte Dachformen oder Dachneigungen für einen räumlich klar abgegrenzten Bereich verbindlich festlegen und würde eine rechtssichere Grundlage für zukünftige Entscheidungen schaffen. Ohne eine solche Regelung ist die Gemeinde im unbeplanten Innenbereich rechtlich gehalten, auch andere Dachformen zuzulassen, sofern sich das jeweilige Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB einfügt.

Die Verwaltung rät aktuell davon ab, eine Gestaltungssatzung aktiv vorzuschlagen, und verfolgt stattdessen das Ziel, bei künftigen Bauvorhaben im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten eine größere gestalterische Offenheit zu ermöglichen. Sollte der Gemeinderat dennoch an einer verbindlichen Regelung der Dachform festhalten wollen, wird empfohlen, einen entsprechenden politischen Antrag zu stellen. Die Verwaltung würde in diesem Fall die notwendigen rechtlichen und verfahrensmäßigen Schritte zur Ausarbeitung einer Gestaltungssatzung vorbereiten.

Aufgestellt:
Ehningen, 12.01.2026



Lukas Rosengrün
Bürgermeister

Anlagen: