Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 32/2025

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Gniebel

öffentlich

09.04.2025
AZ 632.99
Salome Jarck

**Bauvorhaben Küferweg 2, Gniebel**

## I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde wird nach § 31 i.V.m §36 BauGB wird zu folgendem Punkt erteilt:

- Die Zulassung einer Befreiung für die Überschreitung der festgesetzte Traufhöhe von max. 4,50 m.

## II. Begründung

Beantragt wird die Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus mit 2 Stellplätzen.
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans“ Froschäcker“.
Es wird eine Befreiung von der festgesetzten maximalen Traufhöhe von 4,50 m, gemessen von der geplanten tatsächlichen Geländeoberfläche, beantragt. Die geplante Überschreitung beträgt an der Nordseite 26 cm und an der Südseite 8 cm.
Gemäß Ziffer 4 der Gestaltungsvorschriften darf das vorhandene Gelände durch Aufschüttungen maximal um 0,80 m und durch Abgrabungen um maximal 0,50 m verändert werden. Eine entsprechende Geländeaufschüttung zur Einhaltung der zulässigen Traufhöhe würde jedoch dazu führen, dass das Gebäude insgesamt höher erscheint. Dies wäre im Hinblick auf die bestehende Umgebungsbebauung nicht wünschenswert. Von den Möglichkeiten zur Geländeaufschüttung wird vorliegend kaum Gebrauch gemacht.
Das benachbarte Gebäude in der Dörnacher Straße 19 weist eine deutlich größere Gebäudehöhe auf als die straßenseitig östlich gelegenen Nachbargebäude, welche die Traufhöhe von 4,50 m einhalten. Vor diesem Hintergrund fügt sich die beantragte geringfügige Überschreitung der Traufhöhe gut in die bestehende Höhenentwicklung ein und beeinträchtigt das Ortsbild nicht.
Zudem handelt es sich um eine geringfügige Abweichung, die städtebaulich vertretbar ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Froschäcker“ befinden sich aktuell zwei unbebaute Grundstücke. Durch die beantragte Befreiung wird der Bebauungsplan daher weder grundlegend in Frage gestellt noch in seiner Zielsetzung verfehlt.

Abschließend ist anzumerken, dass die Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 4,50 m unter heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten als nicht mehr zeitgemäß erscheint. Eine Fehlentwicklung steht somit nicht zu befürchten.

gez.
Salome Jarck