



# Gemeinde Nortrup

**VL.25/2026**

**SGA**

22. Mai 2026

## Beschlussvorlage

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungs- datum</b>	<b>Sitzungs- art (N/Ö)</b>
Bau-, Planungs- und Wegeausschuss	08.06.2026	Ö
Verwaltungsausschuss	22.06.2026	n. Ö.
Gemeinderat	29.06.2026	Ö

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B.-Planes Nr. 33 "Mischgebiet an der L74";  
hier: Bauvorhaben Hauptstr. 38

### Beschlussvorschlag:

Für das Bauvorhaben zum Ausbau des Dachgeschosses des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Hauptstr. 38 wird das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag sowie zur beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Mischgebiet an der L74“ hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe sowie der Anzahl der Vollgeschosse erteilt.

### Sachdarstellung

Für das Baugrundstück Hauptstr. 38 (Gemarkung Nortrup, Flur 16, Flurstück 265, Größe 1203 m<sup>2</sup>) wurde ein Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses des bestehenden Wohngebäudes eingereicht. Gleichzeitig wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Traufhöhe sowie der Anzahl der Vollgeschosse gestellt.

Nach den vorgelegten Planunterlagen ist vorgesehen, den Bestandsbau, der derzeit eine Traufhöhe von 2,97 m aufweist, auf eine Traufhöhe von 5,69 m auszubauen. Hierzu soll auf der straßenabgewandten Dachfläche eine Dachgaube errichtet werden. Nach den Berechnungen des beauftragten Architekturbüros entsteht hierdurch ein zusätzliches Vollgeschoss.

Für den Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 33 „Mischgebiet an der L74“. Dieser setzt für das Grundstück ein Mischgebiet mit maximal einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,6 fest. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Darüber hinaus ist eine maximale Traufhöhe von 4,00 m sowie eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Weiterhin enthält der Bebauungsplan die Regelung, dass gemäß § 31 Abs. 1 BauGB die

Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde ein weiteres Vollgeschoss zulassen kann, sofern die festgesetzten Traufhöhen eingehalten werden.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann eine Befreiung von den Festsetzungen des B.-Planes erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Maßnahme städtebaulich vertretbar ist sowie unter Würdigung nachbarlicher Interessen erfolgt.

Das bestehende Gebäude befindet sich außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters. Dies wird im vorliegenden Fall als unproblematisch angesehen, da ausschließlich der Ausbau eines bereits vorhandenen Bestandsgebäudes vorgesehen ist.

Im Rahmen des geplanten Ausbaus des Dachgeschosses wird die zulässige Traufhöhe von 4,00 m um 1,69 m überschritten. Zudem wird die zulässige Grundfläche des Dachgeschosses im Hinblick auf die festgesetzte Eingeschossigkeit lediglich um 5,35 m<sup>2</sup> überschritten, wodurch das Gebäude künftig als zweigeschossig einzustufen ist.

Auf Grundlage der vorgenannten beschriebenen Ausführungen wird verwaltungsseitig daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben zu erteilen und eine Befreiung von den Festsetzungen des B.-Planes Nr. 33 „Mischgebiet an der L74“ zuzulassen.

#### **Finanzwirtschaftliche Auswirkungen sowie Risiken/Chancen:**

keine

Anlage(n)  
Bauantrag  
Antrag auf Befreiung  
Antrag auf Befreiung\_Begründung  
Lageplan  
Ansichten  
Grundriss Dachgeschoss  
Grundriss Erdgeschoss  
Schnitt  
Nachweis Geschossigkeit  
Bebauungsplan Nr. 33 "Mischgebiet an der L74"