Beschlussvorlage 2025/0329

Abteilung / Amt	**Fachbereich 3**		2025/0329
Sachbearbeiter	Kütt, Jennifer	Datum	30.10.2025

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bau- und Umweltausschuss	13.11.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.1 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.11.2025

Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung Gauben und eines äußeren Treppenaufgangs, Teilung in zwei Wohneinheiten; Gemarkung Ochsenfurt, Brunnenstr. 3, Fl.Nr. 668/2 (BGF2025-257 vom 28.10.2025)

Anlagen:
Ansichten__Schnitt_DS
Grundrisse_DS

Sachverhalt:
Für die Errichtung von Gauben und eines äußeren Treppenaufgangs sowie die Teilung in zwei Wohneinheiten wurde ein Antrag auf Baugenehmigung für das Grundstück Brunnenstraße 3 gestellt.
Das Konzept sieht ein Generationen-Wohnen vor. Die Planungen beinhalten den Ausbau des Dachgeschosses mit Errichtung von zwei Dachgauben.
Für den direkten Zugang zum 1. Obergeschoss ist eine Außentreppe geplant. Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über eine innenliegende Treppe.
Das Erdgeschoss soll altersgerecht ausgebaut werden die Planungen sehen für das Erdgeschoss eine Wohneinheit vor.

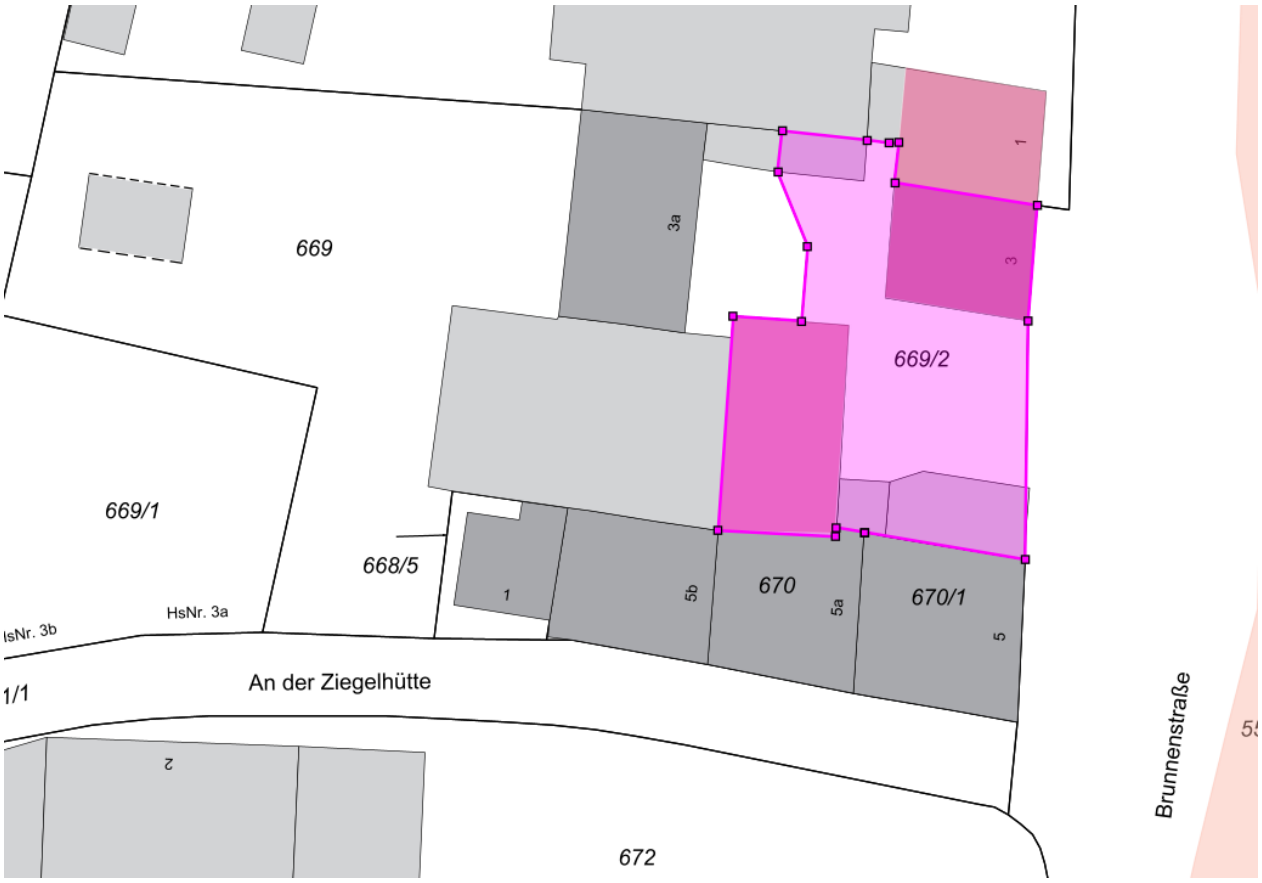
Im Zuge der Planungen wurden Voruntersuchung am Gebäude unternommen. Dabei fand ein Restaurator heraus, dass das Haus bereits 1734 urkundlich erwähnt wurde und somit wohl das älteste noch vorhandene Wohnhaus westlich der Altstadt ist.

Baurechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und wird daher nach § 34 BauGB beurteilt. Das Vorhaben wird nach §34 BauGB bewertet und fügt sich in die Umgebung ein.
Die Erschließung ist gesichert.

Denkmalschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen. Das Gebäude ist ein Einzeldenkmal (D-6-79-170-37).
Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Weststadt“.

In Bezug auf den Stellplatznachweis gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ochsenfurt vom 09.10.2025. Bei zwei beantragten Wohneinheiten sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Es werden 4 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.



Lageplan ohne Maßstab

1. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB und fügt sich in die Umgebung ein. Es werden ausreichen Stellplätze nachgewiesen, die Erschließung ist gesichert.

2. Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird wie vorliegend zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.