Beschlussvorlage 2026/0015

Abteilung / Amt	**Fachbereich 3**		2026/0015
Sachbearbeiter	Schaub, Jutta	Datum	12.01.2026

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bau- und Umweltausschuss	05.02.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.3 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.02.2026

Ortsbehördliche Vorbehandlung von Bauanträgen;
Antrag auf Baugenehmigung; Umbau eines Dachgeschosses zu einer Maisonette-Wohnung mit 6 Gauben und Errichtung eines Arbeitnehmerwohnheims mit 4 Betten;
Zehnthofstraße 18, Fl.Nr. 62, Gemarkung Goßmannsdorf (BGF-2025-213 vom 22.12.2025)

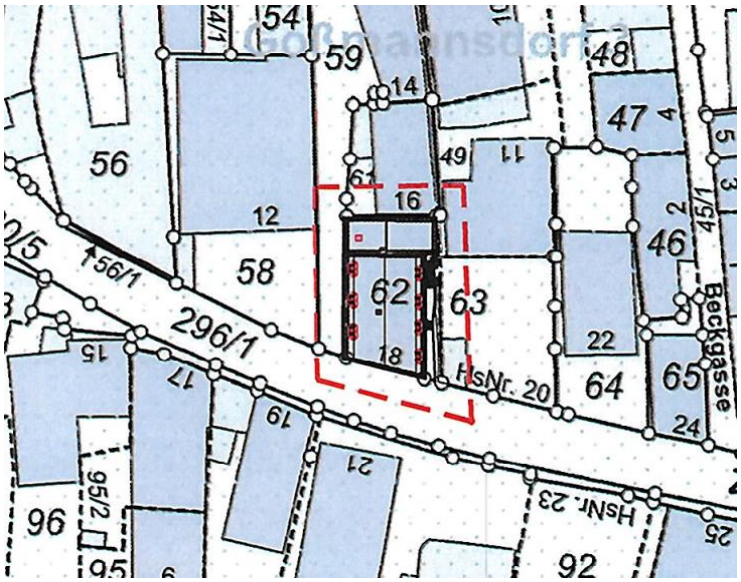
Anlagen:
Lageplan__Abstandsfl_chen__Grundrisse__Schnitt__Ansichten-geschwärzt

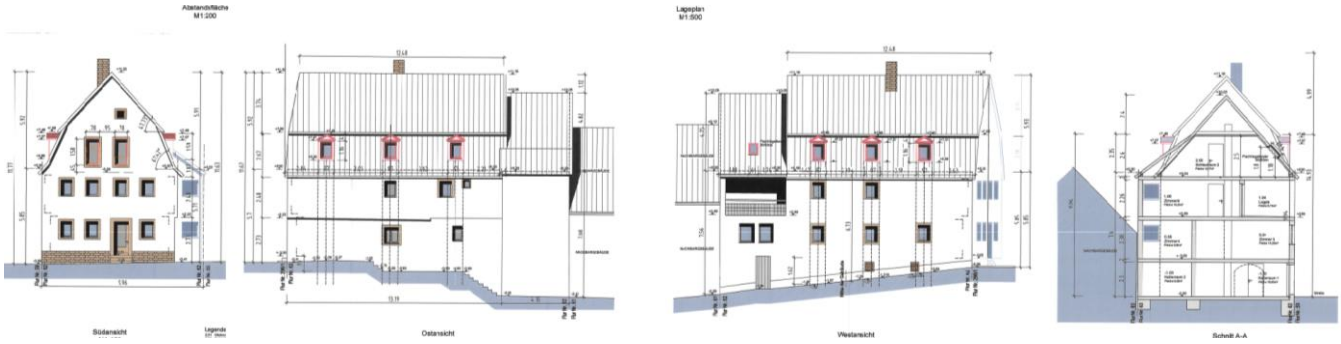
Sachverhalt:
Für das Grundstück Zehnthofstraße 18, Fl. Nr. 62 in Goßmannsdorf wurde mit Antrag auf Baugenehmigung der Umbau eines Dachgeschosses zu einer Maisonette-Wohnung mit 6 Gauben und Errichtung eines Arbeitnehmerwohnheimes mit 4 Betten, gestellt.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Gebäude innerhalb des Ensembleschutzbereiches Goßmannsdorf Altort. Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist nachzureichen.

Auf dem Grundstück werden keine zusätzlichen Stellplätze errichtet. Es wird beantragt, zwei Stellplätze abzulösen.

Die Zustimmung für eine Abstandflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 63 ist dem Antrag beigefügt.





Baurechtliche Beurteilung:
Das geplante Vorhaben „Zehnthofstraße 18“ liegt in Goßmannsdorf innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im sog. unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das Vorhaben befindet sich im Bereich Goßmannsdorf Altort. Hier gelten die Festsetzungen der Gestaltungsfibel Goßmannsdorf. Der Bereich liegt im Ensembleschutzbereich.

Die Gestaltungsfibel „Goßmannsdorf Altort“ sieht unter 5.2 Dachaufbauten folgende Gestaltungsziele vor:
Die Dachgauben sollen in der Form der Schleppgaube oder stehenden Gaube ausgeführt werden.
Die Gauben sollen mit ihrer Achse den Bezug zu den darunterliegenden Fensterachsen aufnehmen.
Die Dachgaube darf max. 1,20 m breit sein.
Die Dachneigung soll die Dachneigung des Hauptdaches aufnehmen.
Die Dachdeckung soll dem Hauptdach angepasst werden.
Die Gaubenfirste sollen deutlich unterhalb dem Hauptfirst liegen.
Liegende Dachflächenfenster sind im senkrechten Format von max.60 cm Breite und 90 cm Höhe auszuführen.

Das geplante Bauvorhaben sieht bei den Dachgauben eine Breite von 0,97 m vor. Die Dachneigung entspricht nicht der Dachneigung des Hauptdaches mit 47,73° sondern liegt darunter (ca. 40°).
Die Dachdeckung besteht aus Dachziegeln oder Blecheindeckung und wird farbig an das Bestandsdach angepasst. Die Gaubenfirste liegen deutlich unterhalb dem Hauptfirst.
Das liegende Dachfenster entspricht den vorgegebenen Ausmaßen.

Hinsichtlich der neu zu schaffenden Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ochsenfurt vom 09.10.2025 für die Maisonette Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen und für das Arbeitnehmerwohnheim mit 4 Betten ist ein weiterer Stellplatz nachzuweisen. Somit sind für das beantragte Bauvorhaben zwei Stellplätze nachzuweisen ggf. abzulösen. Im Bereich der Zehnthofstraße ist die Parkplatzsituation gegenwärtig außerordentlich angespannt und bereits jetzt sind nicht Parkplätze in ausreichender Anzahl für die Anwohner vorhanden. Eine weitere Verschärfung der Parksituation durch die Ablöse von Parkplätzen kann den Anwohnern nicht zugemutet werden. Es wird vorgeschlagen, eine Ablöse der Stellplätze nicht zu befürworten.

Bei dem Anwesen handelt es sich ursprünglich um ein Einfamilienhaus. Nach Aktenlage sind bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt mehrere Parteien angesiedelt. Die Umwandlung eines Einfamilienhauses in ein Mehrparteienhaus erfordert eine rechtliche und planerische Genehmigung im Rahmen eines Antrages auf Nutzungsänderung. Dabei wird im Rahmen der technischen Anforderungen geprüft, inwieweit das Gebäude den bauordnungsrechtlichen Anforderungen in seiner Gesamtheit entspricht. Eine ordnungsgemäße Nutzung durch die Bauaufsicht des Landratsamtes ist zu kontrollieren und zu genehmigen.

Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung:

Planungsrechtliche Zuordnung:	§ 34 BauGB
Erschließung des Baugrundstückes:	Gesichert
Besondere Feststellungen:	Ensembleschutzbereich Goßmannsdorf Altort Dachneigung Gauben entspricht nicht Hauptdach Der erforderliche Nachweis von zwei Stellplätzen wird beantragt, abzulösen. Betrachtung der Gesamtnutzung des Gebäudes

Beschlussvorschlag:

Der erforderlichen Abweichung hinsichtlich der Dachneigung der Dachgauben von der Gestaltungsfibel Goßmannsdorf Altort wird nicht zugestimmt.

Inwieweit das gesamte Gebäude den bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung entspricht, ist bauaufsichtlich zu klären. Eine ordnungsgemäße Nutzung durch die Bauaufsicht des Landratsamtes ist daher zu kontrollieren und zu genehmigen.

Der Ablösung der zwei nachzuweisenden Stellplätze gemäß § 3 Abs. 3 der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 09.10.2025 kann nicht zugestimmt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird nicht erteilt.