Beschlussvorlage 2026/0026

Abteilung / Amt	**Fachbereich 3**		2026/0026
Sachbearbeiter	Schaub, Jutta	Datum	21.01.2026

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

Top Nr. 2.4 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.02.2026

Ortsbehördliche Vorbehandlung von Bauanträgen;
Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage, Kapellenweg 11, Fl. Nr. 650/15 Gemarkung Hopferstadt

Anlagen:
Ansichten__Schnitte__Lageplan_geschwärzt

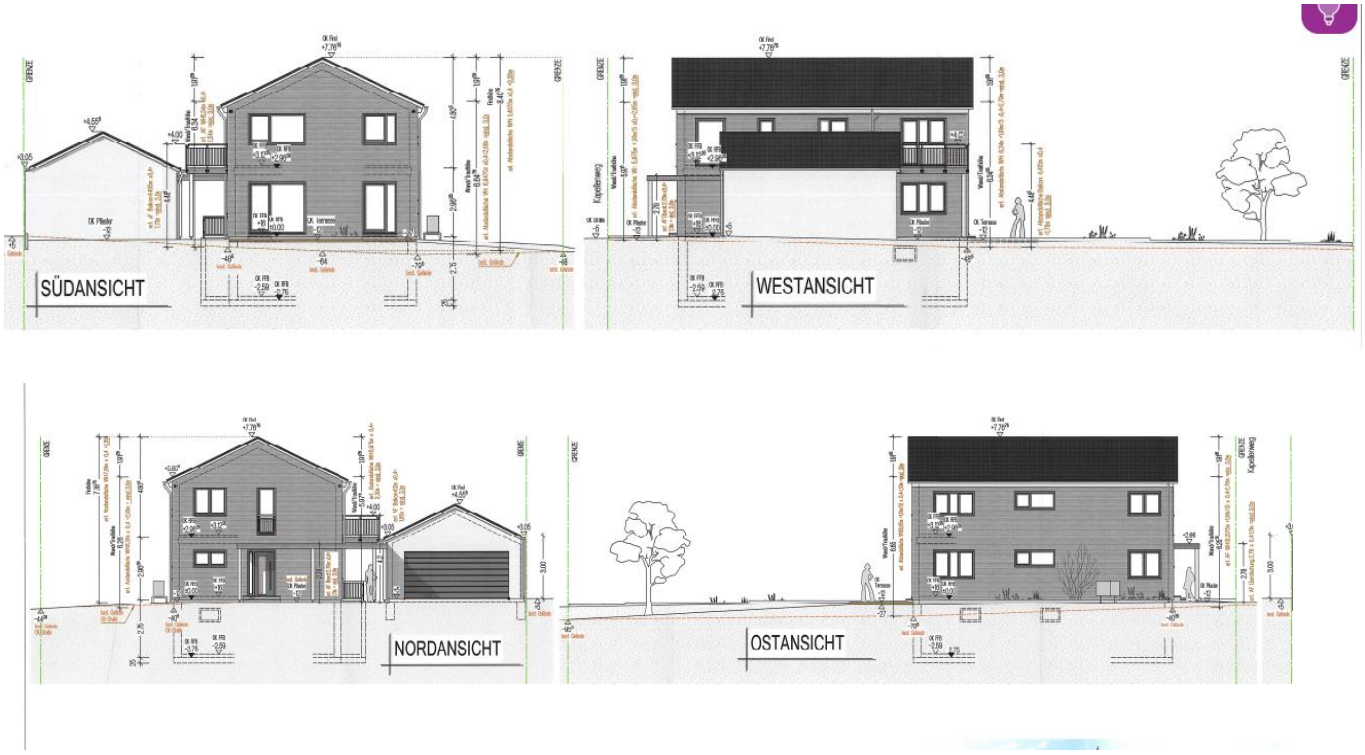
Sachverhalt:
Für das Grundstück „Kapellenweg 11“ wurde bei der Stadt Ochsenfurt für die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage ein Antrag auf Genehmigungsfreistellung beantragt. Bei der Prüfung der Festsetzungen im Bebauungsplan „Südlich Geißlinger Straße“ wurde festgestellt, dass nicht alle Festsetzungen eingehalten werden und das Bauvorhaben nicht im Genehmigungsfreistellungsverfahren geprüft werden kann. Mit E-Mail vom 20.01.2026 wurde die Stadt Ochsenfurt aufgefordert, über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu entscheiden sowie über die entsprechenden erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entscheiden und Beschluss zu fassen.

Befreiung von der Wandhöhe erforderlich
Die Wandhöhe ist mit 6,25 m geplant.

Befreiung Aufschüttung erforderlich
Durch das abfallende Gelände ist südöstlich „OK RFB“ (Oberkante Fertigfußboden) eine Geländeaufschüttung von 0,79 m geplant. Im Bereich der Grundstücksgrenze entlang des Wendehammers ist eine Geländeaufschüttung um 0,95 m bzw. 0,68 m geplant.



Lageplan ohne Maßstab



Baurechtliche Beurteilung:
Das Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlich Geißlinger Straße“, in Kraft getreten am 30.04.2019.

Festsetzungen Wandhöhe (WH)
Die maximal zulässige Wandhöhe gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan beträgt max. 6,10 m.

Festsetzungen Geländeveränderungen
Die textlichen Festsetzungen gem. Nr. 6.1 hinsichtlich Aufschüttungen zum Geländeausgleich im allgemeinen Wohngebiet sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Zweifamilienhauses. Bei dem geplanten Bauvorhaben beträgt die Wandhöhe 6,25 m und übersteigt die Festsetzungen im Bebauungsplan um 0,15 m.

Aus den Plänen der Bauantragsunterlagen geht hervor, dass geplant ist, das natürliche Gelände im Bereich des öffentlichen Straßenraumes um 0,95 m bzw. 0,68 m aufzuschütten und im südöstlichen Bereich „OK RFB“ eine Geländeaufschüttung um 0,79 m. Im Übrigen werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich Geißlinger Straße“ eingehalten.

Es werden zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung:

Planungsrechtliche Zuordnung:	§ 30 BauGB Bebauungsplan „Südlich Geißlinger Straße“
Erschließung des Baugrundstückes:	gesichert
Besondere Feststellungen:	Befreiung Wandhöhe Aufschüttung > 50 cm

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Der erforderlichen Befreiung hinsichtlich Wandhöhe um 0,15 m wird zugestimmt.

Der geplanten Geländeaufschüttung südöstlich „OK RFB“ (Oberkante Fertigfußboden) von 0,79 m wird zugestimmt.

Hinsichtlich der geplanten Aufschüttung straßenseitig am Wendehammer ergeht die Auflage, die Aufschüttung auf das Maximum entsprechend Nr. 6.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Südliche Geißlinger Straße“ auf 50 cm zu reduzieren.