

## Beschlussvorlage 2026/0063

Abteilung / Amt	<b>Fachbereich 3</b>	2026/0063
Sachbearbeiter	Schaub, Jutta	Datum 20.02.2026

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bau- und Umweltausschuss	05.03.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.7 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.03.2026

**Ortsbehördliche Vorbehandlung von Bauanträgen;  
Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung Pfarrhaus Zeubelried zum  
Mehrfamilienwohnhaus, Ausbau DG, Balkonanlagen, Zwerchgiebel,  
Fichtenstraße 11, Fl.Nr. 25 Gemarkung Zeubelried (BGF-2026-45)**

**Anlagen:  
Ansichten geschwärzt  
Grundrisse geschwärzt**

### **Sachverhalt:**

Für das Grundstück Fichtenstraße 11, Fl. Nr. 25 Gemarkung Zeubelried wurde ein Antrag auf Nutzungsänderung für das Pfarrhaus in Zeubelried zum Mehrfamilienwohnhaus mit Ausbau des Dachgeschosses, Errichtung von Balkonanlagen und eines Zwerchgiebels gestellt.

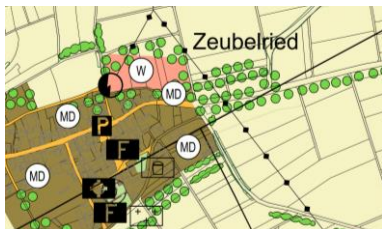
Es werden 4 Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet.

### **Baurechtliche Beurteilung:**

Das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Fichtenstraße 11 liegt in Zeubelried innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im sog. unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als MD dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



- ohne Maßstab -

Hinsichtlich der neu zu schaffenden Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ochsenfurt vom 09.10.2025 für die Errichtung von vier Wohneinheiten vier Stellplätze nachzuweisen. Diese Vorgabe wird entsprechend der vorgelegten Planunterlagen erfüllt.

**Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung:**

Planungsrechtliche Zuordnung:	§ 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich
Erschließung des Baugrundstückes:	gesichert
Besondere Feststellungen:	

**Beschlussvorschlag:**

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