

Beschlussvorlage 2026/0022

Abteilung / Amt	Fachbereich 3	2026/0022
Sachbearbeiter	Schaub, Jutta	Datum 19.01.2026

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

Top Nr. 2.2 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.03.2026

**Ortsbehördliche Behandlung von Bauanträgen;
Formlose Bauvoranfrage: Neubau eines Mehrfamilienhauses (Nachverdichtung),
Elbinger Straße 4, Fl.Nr. 873/5 Gemarkung Ochsenfurt**

**Anlagen:
Lageplangrundriss, Ansichten, Schnitt**

Sachverhalt:

Für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Parkgarage in der Elbinger Straße 4 auf dem Grundstück Fl. Nr. 873/5 Gemarkung Ochsenfurt wurde ein Antrag auf formlose Bauvoranfrage gestellt.

Frage 1: Ist eine zusätzliche Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit einer Gesamt GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 möglich.

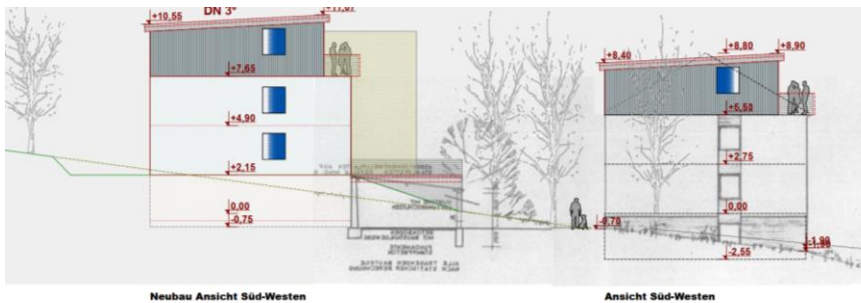
Frage 2 Ist eine Aufstockung des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses mit einem zusätzlichen Vollgeschoss möglich.

Frage 3 Ist bei den beiden neuen Dachgeschossen eine Dachneigung von ca. 3° als begrüntes Pultdach möglich.

Mit Schreiben vom 09.09.2025 wurden Planunterlagen eingereicht, die die Erweiterung des bestehenden Mehrfamilienhauses im Rahmen eines Dachgeschossausbaus mit Änderung der Dachform von Satteldach auf Flachdach vorsahen sowie die Neuerrichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses in gleicher Größe und Kubatur im hinteren Grundstücksbereich.

Bei den Planungen des Dachgeschossausbaus fand im laufenden Verfahren eine Abwandlung hinsichtlich der Dachform statt. Die Dachform bleibt unverändert. Ein Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist verfahrensfrei, wenn die Konstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert wird.

Bezüglich der Nachverdichtung wurden Planunterlagen eingereicht, die hinsichtlich der Dachform ein Flachdach vorsahen. In Gesprächen mit dem Antragsteller wurde auf die Problematik der Dachform hingewiesen, so dass hier nun die Bauvoranfrage hinsichtlich der Dachform auf ein normales Satteldach wie im Vorderhaus abgeändert wurde.



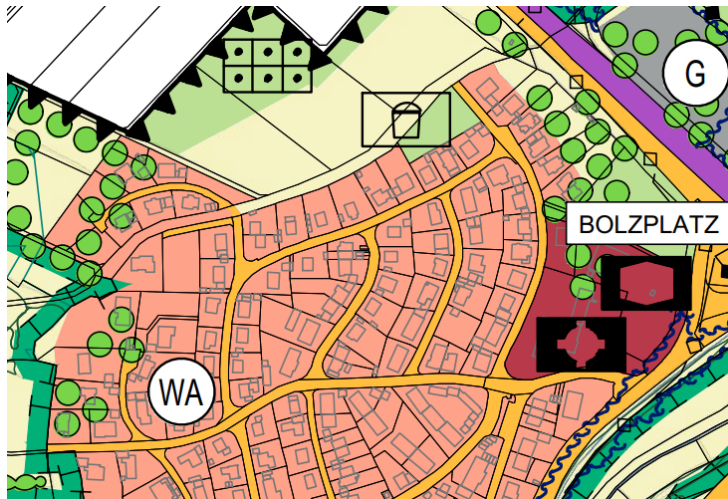
Mit Antrag auf Zerlegung einer Grundstücksteilung beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 19.02.2026 wurde beantragt, das Grundstück Fl. Nr. 873/5 Gemarkung Ochsenfurt zu teilen.



Baurechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, so dass sich das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



- ohne Maßstab -

Zu Frage 1:

Ist eine zusätzliche Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit einer Gesamt GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 möglich.

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der derzeitigen Grundstücksgröße von 1.484 m² entspricht die Bebauung bei einer GRZ von 0,4 593,6 m². Die vorhandene Bebauung beträgt derzeit 201,6 m² und bei einer Realisierung der geplanten Bebauung mit 201,6 m² entspräche das 403,2 m², so dass die GRZ von 0,4 eingehalten wird.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Bei der derzeitigen Grundstücksgröße von 1.484 m² entspricht eine GFZ von 1,0 eine Bebaubarkeit von 1.484 m².

Bei der vorhandenen Bebauung mit 3 Vollgeschossen entspricht das bei einer Grundfläche von 201,6 m² von 604,8 m² und einem Dachgeschoss max. mit 806,4 m².

Bei Realisierung der Nachverdichtung würde die Bebauung 1.612,8 m² betragen und somit über einer GFZ von 1,0.

Zu Frage 2:

Ist eine Aufstockung des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses mit einem zusätzlichen Vollgeschoss möglich.

Diese Frage entfällt, da das Dachgeschoss in seiner Form erhalten bleibt.

Zu Frage 3:

Ist bei den beiden neuen Dachgeschossen eine Dachneigung von ca. 3° als begrüntes Pultdach möglich.

Diese Frage entfällt, da die Dachform Satteldach erhalten bleiben soll.

§ 34 BauGB „Einfügen“

Mit Inkrafttreten des Bauturbos zur Beschleunigung des Wohnungsbaus zum 30.10.2025 kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei der geplanten Nachverdichtung würde das Bauvorhaben Auswirkungen auf die Ein- bzw. Zweifamilienhäuser in der Danziger Straße hinsichtlich Verschattung durch das neue Bauwerk haben (Rücksichtnahmegebot nach § 15 Abs. 1 BauNVO).

Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung:

Planungsrechtliche Zuordnung:	§ 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich
Erschließung des Baugrundstückes:	gesichert
Besondere Feststellungen:	Nachbarliche Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar (Verschattung)

Beschlussvorschlag:

Zu Frage 1: Ist eine zusätzliche Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit einer Gesamt-GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 möglich.

Für das Grundstück Elbinger Straße 4, Fl. Nr. 873/5 Gemarkung Ochsenfurt hat eine zusätzliche Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung durch Verschattung.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB kann nicht in Aussicht gestellt werden.