

Beschlussvorlage 2026/0117

Abteilung / Amt	Fachbereich 3		2026/0117
Sachbearbeiter	Schaub, Jutta	Datum	16.04.2026

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bau- und Umweltausschuss	19.05.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.4 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 19.05.2026

**Ortsbehördliche Vorbehandlung von Bauanträgen;
Nutzungsänderung und Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses in ein Wohnhaus
mit drei Wohneinheiten,
Badgasse 14, Fl. Nr. 415 Gemarkung Ochsenfurt (BGF-2026-81)**

Anlagen:
BGF2026-81 Ansichten-Schnitt geschwärzt
BGF2026-81 Grundrisse geschwärzt

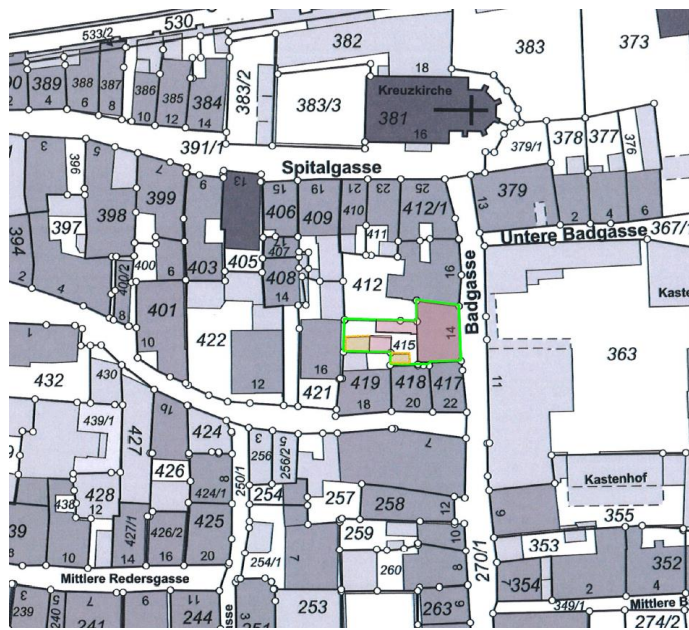
Sachverhalt:

Mit Antrag vom 05.04.2026 wurde beim Landratsamt Würzburg ein Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung eines bestehenden Einfamilienwohnhauses in ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten auf dem Anwesen Badgasse 14, Fl. Nr. 415 Gemarkung Ochsenfurt gestellt. Mit E-Mail vom 07.04.2026 wurden die Unterlagen vom Landratsamt an die Stadt Ochsenfurt für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens übersandt.

Das Anwesen liegt innerhalb des Ensemble Altstadt Ochsenfurt. Ein denkmalschutzrechtlicher Antrag wurde nicht gestellt.

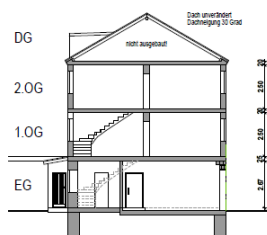
Der Antrag beinhaltet die Grundsanierung mit dem Umbau des Einfamilienhauses zu drei Wohneinheiten. Das äußere Erscheinungsbild wird nicht verändert. Im Zuge der Sanierungsarbeiten werden Bauteile wie z.B. Fenster ausgetauscht, eine Dachsanierung erfolgt sowie eine Sanierung der Außenfassade. Aus den Bauantragsunterlagen ist der Hinweis zu entnehmen, dass die Gestaltungssatzung der Stadt Ochsenfurt berücksichtigt bzw. eingehalten wird.

Auf dem Grundstück wird 1 Stellplatz errichtet.



Lageplan – ohne Maßstab

Auszug aus dem Bauvorhaben (ohne Maßstab):



Schnitt A-A



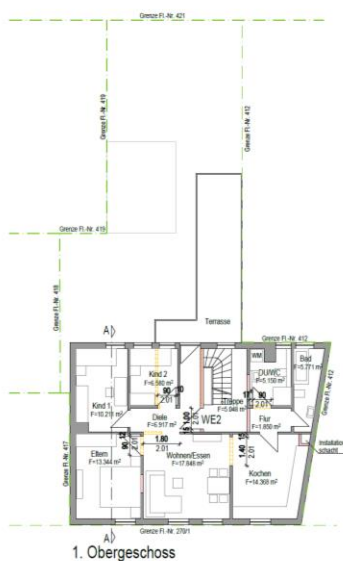
Ansicht Ost



Ansicht West



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

Baurechtliche Beurteilung:

Das betreffende Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altstadt Sanierungsgebiet I und II“ sowie im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Ochsenfurt.

Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz nachzuweisen.

Das Anwesen Badgasse 14 ist nicht in der Bayerischen Denkmalschutzliste gelistet.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ochsenfurt sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung:

Planungsrechtliche Zuordnung:	Bebauungsplan „Altstadt-Sanierungsgebiet I und II“ § 30 Abs. 1 BauGB
Erschließung des Baugrundstückes:	gesichert
Besondere Feststellungen:	Ensembleschutz, innerhalb des Sanierungsgebietes 1 Stellplatz ist abzulösen

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird wie vorliegend zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Die Gestaltungssatzung der Stadt Ochsenfurt ist zu beachten.

Der nicht nachgewiesene Stellplatz ist abzulösen. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bauherren eine Ablösevereinbarung zu schließen.