

Beschlussvorlage 2026/0176

Abteilung / Amt	Fachbereich 3		2026/0176
Sachbearbeiter	Kütt, Jennifer	Datum	02.06.2026

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bau- und Umweltausschuss	11.06.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.5 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 11.06.2026

**Ortsbehördliche Vorbehandlung von Bauanträgen;
 Bauvoranfrage: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten, Balkonen und Garagen
 Akazienweg 15a, Fl.-Nr. 2148 Gemarkung Ochsenfurt; (V-2026-23 vom 28.05.2026)**

**Anlagen:
 2026_05_28_Plan - geschwärzt**

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 28.05.2026 wurde beim Landratsamt Würzburg ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten, Balkonen und Garagen auf dem Anwesen Akazienweg 15 a, Fl. Nr. 2148 & 2150/1 Gemarkung Ochsenfurt gestellt. Der Antrag auf Vorbescheid wird im Rahmen des Bauturbos § 246e BauGB gestellt, hierzu ist gemäß § 36a BauGB das gemeindliche Einvernehmen Voraussetzung.

Der Antrag auf Vorbescheid beinhaltet mehrere von der Stadt zu beantwortende Frage sowie Befreiungen:

Auf dem Grundstück werden 10 Stellplätze errichtet.

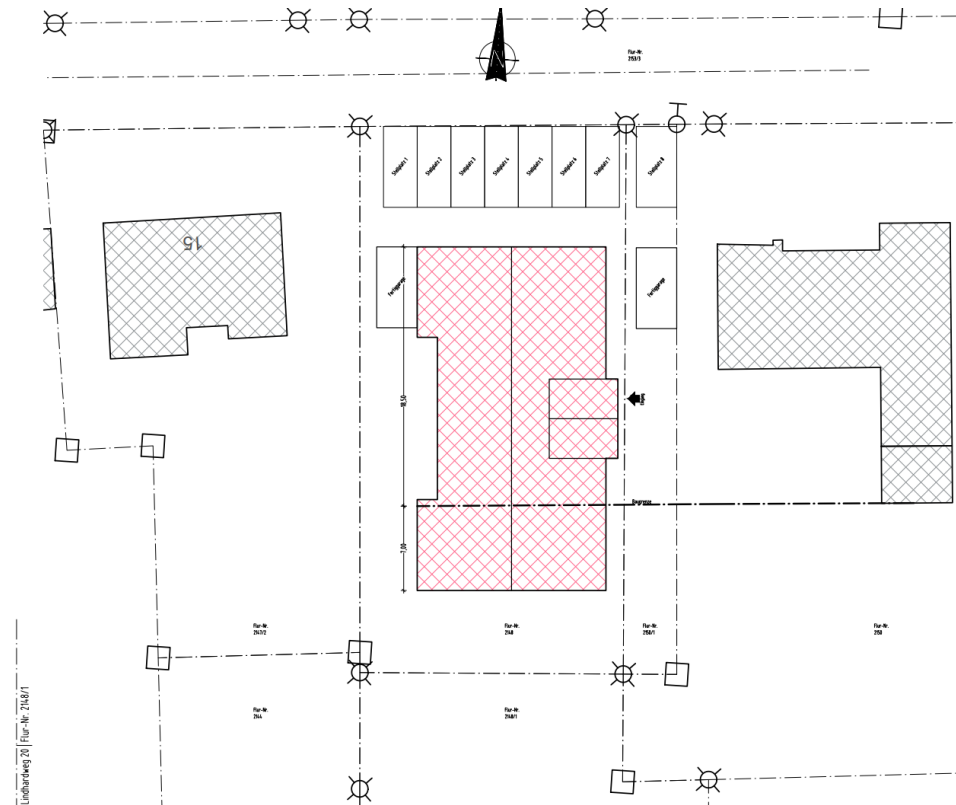


Bild vom Bauvorhaben



Lageplan

Baurechtliche Beurteilung:

Das betreffende Grundstück befindet sich im Bebauungsplan „Lindhard – 6. Änderung“. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 30 BauGB.

Fragen aus dem Antrag auf Vorbescheid:

1. Ist die Kanalisation zur Erschließung des Gebäudes ausreichend dimensioniert?

Der Mischwasserkanal kann derzeit die berechneten Flächeneinzüge aufnehmen. Eine ausreichende Entwässerung kann in Aussicht gestellt werden.

2. Ist die Frischwasserversorgung zur Erschließung gesichert?

Eine ausreichende Frischwasserversorgung kann in Aussicht gestellt werden.

3. Ist die Löschwasserversorgung gesichert?

Derzeit können 48 cbm/h über einen Zeitraum von min. 2h bei einem Druck von 1,5 bar zur Verfügung gestellt werden.

4. Kann einer Bordsteinabsenkung entlang der gesamten Grundstücksbreite zugestimmt werden?

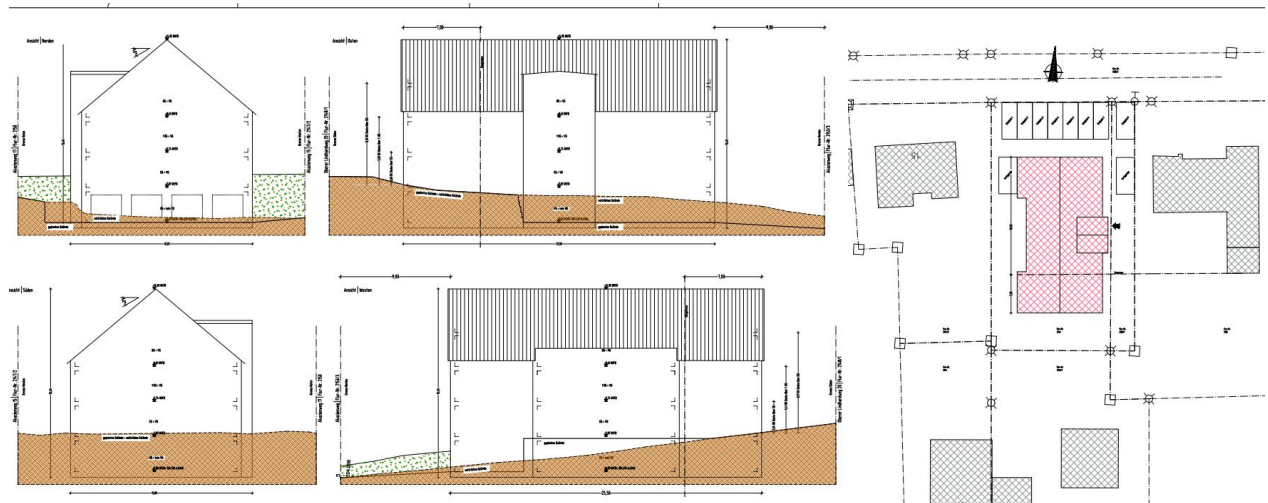
Eine Bordsteinabsenkung kann in Aussicht gestellt werden.

5. Kann dem Fällen der Bäume im Einfahrtsbereich des Grundstückes zugestimmt werden?

Muss bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Baurechtliche Fragen und Befreiungen:

1. Ist das Gebäude wie Dargestellt planungsrechtliche zulässig?



Die abschließende baurechtliche Zulässigkeit prüft und genehmigt das Landratsamt Würzburg.

2. Ist das Maß der baulichen Nutzung zulässig?

Beantragt wird eine GRZ von 0,60.

Gemäß Bebauungsplan ist eine maximale GRZ von 0,40 vorgesehen. Es handelt sich um eine Überschreitung von 0,20. (Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Nebenanlagen nur mit der Hälfte zu bemessen, hier könnte noch ein Abzug von 0,10 berücksichtigt werden. In der Planung wurden die Nebenanlagen als volle GFZ berechnet).

3. Ist das Gebäude wie dargestellt in der Größe zulässig?

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten von Wohnbebauung befreit werden.

4. Kann im Rahmen des Bauturbos die im Bebauungsplan „Lindhard – 6. Änderung“ die festgelegte GFZ auf 1,2 erhöht werden?

Beantragt wird eine GFZ von 1,20

Gemäß Bebauungsplan ist eine maximale GFZ von 0,60 zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten von Wohnbebauung befreit werden.

5. Kann im Rahmen des Bauturbos auf die im Bebauungsplan „Lindhard – 6. Änderung“ die festgelegte Baugrenze verzichtet werden?

Geplant ist eine Überschreitung der Baugrenze um 7m

Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten von Wohnbebauung befreit werden.

6. Kann im Rahmen des Bauturbos eine Abweichung hinsichtlich den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lindhard – 6. Änderung“ bezüglich der max. zulässigen Höhe der obersten Decke im rückwärtigen Hangbereich in Aussicht gestellt werden?

Beantragt wird eine Höhe der Oberkante der Decke von ca. 8,50m.

Gemäß Bebauungsplan ist eine maximale Höhe der Oberkante der Decke von 3,50 m festgesetzt. Dies entspricht einer Überschreitung von 5 m.

Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanen zugunsten von Wohnbebauung befreit werden.

7. Fragen zur Dachform:

Vorgesehen ist eine Dachneigung von 30-40 °

- sind Flachdächer zulässig?

Gemäß Bebauungsplan nur für Garagen zulässig

- sind Pultdächer zulässig?

Gemäß Bebauungsplan nicht vorgesehen

- sind Walmdächer zulässig?

Gemäß Bebauungsplan nicht vorgesehen

- sind Dachgauben zulässig?

Unzulässig von Dachneigungen bis 40°

8. Ist ein Flachdach über dem Treppenhaus zulässig?

Gemäß Bebauungsplan nicht vorgesehen

9. Ist ein 3. Vollgeschoss als Dachgeschoss zulässig?

Beantragt werden 3 Vollgeschosse.

Gemäß Bebauungsplan sind maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanen zugunsten von Wohnbebauung befreit werden.

10. Ist ein 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss mit darüber liegendem Flachdach zulässig?

Gemäß Bebauungsplan nicht vorgesehen

11. Ist ein Kniestock in einer Höhe von 100 cm, (gemäß Landratsamt Würzburg bemisst sich der Kniestock von der Oberkante des Fertigfußbodens des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt der Unterkante der Sparren mit Außenkante der Außenwand) zulässig?

Gemäß Bebauungsplan ist ein Kniestock über 0,30m unzulässig

Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung:

Planungsrechtliche Zuordnung:	§ 30 BauGB, Bebauungsplan „Lindhard – 6. Änderung“
Erschließung des Baugrundstückes:	Ja
Besondere Feststellungen:	Diverse Befreiungsanträge § 31 Abs 3 BauGB Bauturbo § 246e BauGB

Empfehlung der Verwaltung:

Von den Festsetzungen kann im Rahmen der Änderungen im BauGB befreit werden und ein Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

Begründet werden kann dies durch § 31 Abs. 3 BauGB (nicht befristet) in Verbindung mit § 246e Abs. 1 BauGB (befristet bis 31.12.2030) zugunsten von Wohnbebauung.

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorlage

Dem Vorhaben wird wie vorliegend zugestimmt.

Frage:

2. Das gemeindliche Einvernehmen für die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanen für die Überschreitung der maximalen GRZ (Grundflächenzahl) kann nach § 36a BauGB in Aussicht gestellt werden.
4. Das gemeindliche Einvernehmen für die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanen für die Überschreitung der maximalen GFZ (Geschossflächenzahl) kann nach § 36a BauGB in Aussicht gestellt werden.
5. Das gemeindliche Einvernehmen für die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanen für die Überschreitung der maximalen Baugrenze kann nach § 36a BauGB in Aussicht gestellt werden.
6. Das gemeindliche Einvernehmen für die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanen für die Überschreitung der maximalen Höhe der Oberkante der Decke kann nach § 36a BauGB in Aussicht gestellt werden.
7. Das gemeindliche Einvernehmen für die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanen für die Dachform kann nach § 36a BauGB in Aussicht gestellt werden. Zugelassen wird hier **ein ... (Dachform)**.
8. Das gemeindliche Einvernehmen für die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanen bezüglich der Dachform zugunsten eines Flachdaches auf dem Treppenhaus kann nach § 36a BauGB in Aussicht gestellt werden.
9. Das gemeindliche Einvernehmen für die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanen für ein Dachgeschoss als 3. Vollgeschoss kann nach § 36a BauGB in Aussicht gestellt werden.
10. Das gemeindliche Einvernehmen für die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanen für die Überschreitung der maximalen Vollgeschosse kann nach § 36a BauGB in Aussicht gestellt werden.
11. Das gemeindliche Einvernehmen für die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanen für die Überschreitung der maximalen Höhe des Kniestockes kann nach § 36a BauGB in Aussicht gestellt werden.