

Beschlussvorlage 2026/0184

Abteilung / Amt	Fachbereich 3		2026/0184
Sachbearbeiter	Schaub, Jutta	Datum	11.06.2026

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bau- und Umweltausschuss	21.07.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.2 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.07.2026

**Ortsbehördliche Vorbehandlung von Bauanträgen;
Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage,
Kapellenweg 22, Fl. Nr. 650/9, Gemarkung Hopferstadt (BGF-2026-129 vom 27.05.2026)**

**Anlagen:
Ansichten
Grundriss Erdgeschoss_geschwärzt**

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 27.05.2026 wurde beim Landratsamt Würzburg ein Antrag auf Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus mit Garage auf dem Anwesen Kapellenweg 22, Fl.Nr. 650/9, Gemarkung Hopferstadt gestellt. Mit E-Mail vom 02.06.2026 wurden die Unterlagen vom Landratsamt an die Stadt Ochsenfurt für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens übersandt. Der Bauantrag beinhaltet darüber hinaus zwei Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Darüber hinaus überschreitet das Bauvorhaben die rückwärtige Baugrenze mit der geplanten Nebenanlage.

Auf dem Grundstück werden 2 Stellplätze errichtet.

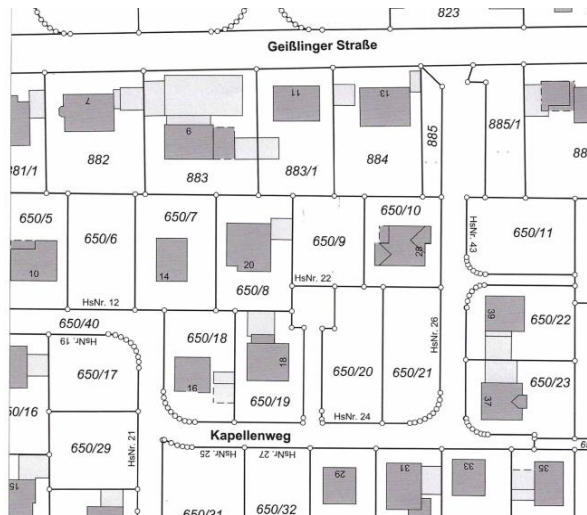
Befreiung von der Dachneigung erforderlich

Die Dachneigung ist mit 40° geplant.

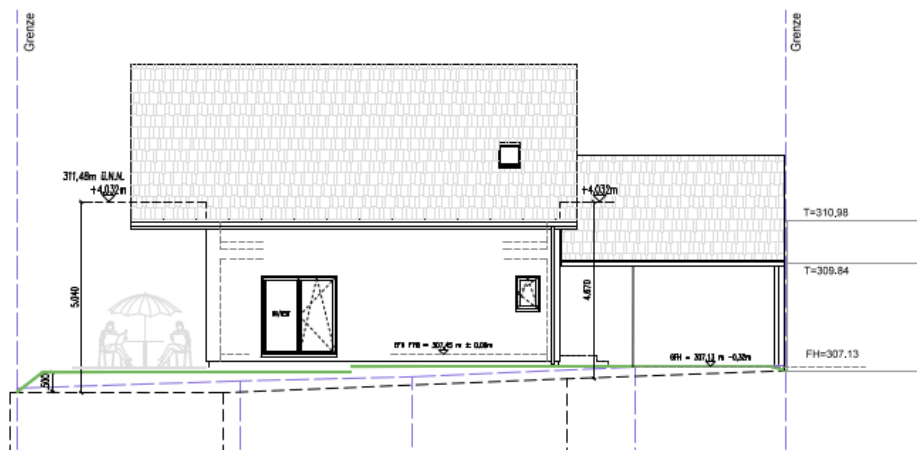
Befreiung Aufschüttung erforderlich

Durch das abfallende Gelände im östlichen Grundstücksbereich ist eine Geländeaufschüttung von 0,20 m geplant.

Auszug aus dem Lageplan ohne Maßstab



Ansicht Nord vom Bauvorhaben – ohne Maßstab



Baurechtliche Beurteilung:

Das betreffende Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlich der Geißlinger Straße“, in Kraft getreten am 30.04.2019.

Festsetzung Dachneigung

Gemäß Bebauungsplan (Punkt 2.1) ist eine Dachneigung von 28-38° bei Walm- und Satteldächern auf Hauptgebäuden, Carports und Garagen festgesetzt.

Festsetzung Geländeänderungen

Gemäß Bebauungsplan (Punkt 6.1) ist eine maximale Auffüllung von 0,50 m zulässig.

Festsetzung Baugrenze

Gemäß Bebauungsplan (Punkt 3.1) sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (Punkt 3.5)

Stellplatznachweis

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Ochsenfurt vom 09.10.2025 ist pro Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen.

Auszug aus dem Bebauungsplan



Beurteilung der Verwaltung:

Die geplante Dachneigung des Hauptgebäudes wird mit 40° um 2° überschritten. Trotz der Überschreitung der Dachneigung wird mit der beantragten Gebäudehöhe von 7,64 m die zulässige Gebäudehöhe von 8,60 m eingehalten.

Die geplante Geländeaufschüttung mit 0,70 m wird östlich in Teilbereichen um 0,20 m überschritten. Die Geländeaufschüttung ist für die Errichtung des Bauvorhabens erforderlich, um eine ebenerdige Zufahrt auf das Grundstück herzustellen.

Der integrierte Abstellraum im Garagengebäude stellt nach § 14 BauNVO eine Nebenanlage dar. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der rückwärtigen Baugrenze ist nicht erforderlich.

Das beantragte Bauvorhaben entspricht im Übrigen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich Geißlinger Straße“. Die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann entsprochen werden.

Der Stellplatznachweis mit zwei Stellplätzen ist erfüllt.

Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung:

Planungsrechtliche Zuordnung:	§ 30 BauGB Bebauungsplan „Südlich der Geißlinger Straße“
Erschließung des Baugrundstückes:	gesichert
Besondere Feststellungen:	§ 31 Abs. 2 BauGB Befreiung Dachneigung >38° Aufschüttung > 50 cm Überschreitung rückwärtige Baugrenze mit Nebenanlage

Beschlussvorschlag:

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

Der beantragten Befreiung hinsichtlich Dachneigung um 2° wird zugestimmt.
Der geplanten Geländeaufschüttung im östlichen Grundstücksbereich um 0,2 m wird zugestimmt.

