

Beschlussvorlage 2026/0214

Abteilung / Amt	Fachbereich 3		2026/0214
Sachbearbeiter	Schaub, Jutta	Datum	10.07.2026

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

Top Nr. 2.7 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.07.2026

**Ortsbehördliche Vorbehandlung von Bauanträgen;
Antrag auf Baugenehmigung; Neubau Bungalow mit Terrasse, Carport, Schuppen und Stellplatz,
Eichenweg 16, Fl.Nr. 1710/3, Gemarkung Zeubelried (BGF-2026-163 vom 09.07.2026)**

Anlagen:
BGF-2026-163 Ansicht
BGF-2026-163 Grundriss

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 08.07.2026 wurde beim Landratsamt Würzburg ein Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Bungalows mit Terrasse, Carport, Schuppen und Stellplatz auf dem Anwesen Eichenweg 16, Fl.Nr. 1710/3 Gemarkung Zeubelried gestellt. Mit E-Mail vom 09.07.2026 wurden die Unterlagen vom Landratsamt an die Stadt Ochsenfurt für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens übersandt.

Befreiung Abgrabung

Der Antrag beinhaltet einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Befreiung von den Vorgaben zu Abgrabungen.

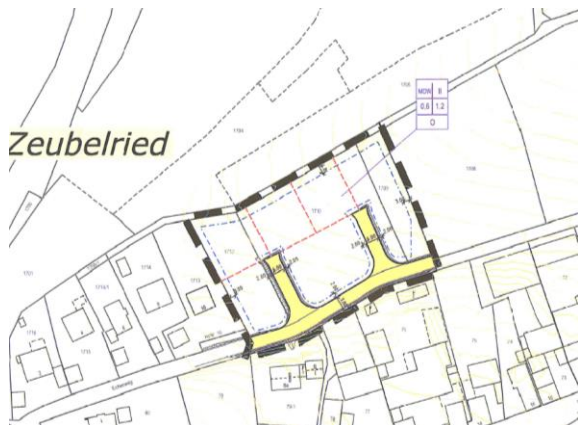
Der Antrag wird damit begründet, eine ebene Fläche rund um das Gebäude zu schaffen. An der Nord-Ost-Seite des Gebäudes sind teilweise minimal höhere Abgrabungen notwendig.

Befreiung Farbe Dacheindeckung

Ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Befreiung von der Farbe der Dacheindeckung wurde nachgereicht. Der Antrag wird damit begründet, dass ein modernes Erscheinungsbild, passend zur pastellgrauen Fassadenfarbe, gewünscht ist.

Stellplatznachweis

Auf dem Grundstück werden 2 Stellplätze errichtet.



Auszug aus dem Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Zeubelried III-Eichenweg setzt u.a. fest:

- Abgrabungen sind bis max. 2,0 m zulässig, Aufschüttungen bis max. 1,5 m, Stützmauern bis max. 1,5 m (Textziffer 2.1)
- Die Dacheindeckung muss in naturroten bzw. rotbraunen Ziegeln/Dachsteinen gedeckt sein. (Textziffer 3.4)
- Für die Fassadengestaltung sind gedeckte Farben zugelassen (Textziffer 9.3).
- Soweit die Gestaltung von Carports Flachdach aufweist, sind diese zu begrünen. (Textziffer 5.1, 13)
- Gemäß Festsetzung des Bebauungsplans sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen (Textziffer Nr. 10.)

Beurteilung der Verwaltung:

Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Befreiung Abgrabung (Textziffer 2.1)

Hinsichtlich des Antrags auf Abgrabung erfolgt eine stufenweise Abstufung des Geländes im süd-östlichen Grundstücksbereich. Die Abstufung wird mit Pflanzstreifen (Bodendecker) mit jeweils einer 0,75 m Stützmauern abgefangen. Im südwestlichen Grundstücksbereich ist eine Stützmauer mit bis zu 1,5 m Höhe geplant. Dadurch wird die maximale Abgrabung von 1,5 m in Teilbereichen um ca. 25 cm überschritten. Der Befreiung kann entsprochen werden.

Befreiung Farbe Dacheindeckung (Textziffer 3.4)

In der Begründung des Bebauungsplans ist beschrieben, dass eine städtebauliche Integration in das gewachsene dörfliche Umfeld sichergestellt werden soll.

In der näheren Umgebung (außerhalb des Bebauungsplans) sind Dacheindeckungen in der Farbe anthrazit.

Die Dachfarbe Granit als eine Art der Grauabstufung würde sich in das dörfliche Umfeld gut integrieren.

Hinsichtlich des Antrags auf Befreiung von der Farbe der Dacheindeckung in der Farbe Granit kann entsprochen werden.

Stellplatznachweis

Der Stellplatznachweis mit zwei Stellplätzen ist erfüllt.

Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung:

Planungsrechtliche Zuordnung:	§ 30 BauGB Bebauungsplan „Zeubelried III - Eichenweg“
Erschließung des Baugrundstückes:	gesichert
Besondere Feststellungen:	§ 31. Abs. 2 BauGB Befreiung von den Festsetzungen - Abgrabungen (Textziffer 2.1) - Farbe Dacheindeckung (Textziffer 3.4)

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird wie vorliegend zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

1. Der beantragten Befreiung hinsichtlich der Festsetzung Textziffer 2.1 „Abgrabung“ um ca. 25 cm wird zugestimmt.
2. Der beantragten Befreiung hinsichtlich der Festsetzung Textziffer 3.4 „Farbe Dacheindeckung“ in Farbe „granit“ wird zugestimmt.