

Beschlussvorlage 2026/0215

Abteilung / Amt	Fachbereich 3		2026/0215
Sachbearbeiter	Schaub, Jutta	Datum	10.07.2026

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

Top Nr. 2.6 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.07.2026

Ortsbehördliche Vorbehandlung von Bauanträgen;
Bauantrag: Umbau und Umnutzung einer Garage zum Kinderzimmer und Errichtung eines Stellplatzes;
Lambertusweg 10; Fl.-Nr. 1710/3; Gemarkung Tückelhausen (BGF-2026-162 vom 09.07.2026)

Anlagen:
BGF-2026-162 Grundriss

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 08.07.2026 wurde beim Landratsamt Würzburg ein Antrag auf Baugenehmigung für den Umbau einer Garage zum Kinderzimmer und Errichtung eines Stellplatzes auf dem Anwesen Lambertusweg 10, Fl.Nr.1710/3, Gemarkung Tückelhausen gestellt. Mit E-Mail vom 09.07.2026 wurden die Unterlagen vom Landratsamt an die Stadt Ochsenfurt für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens übersandt.

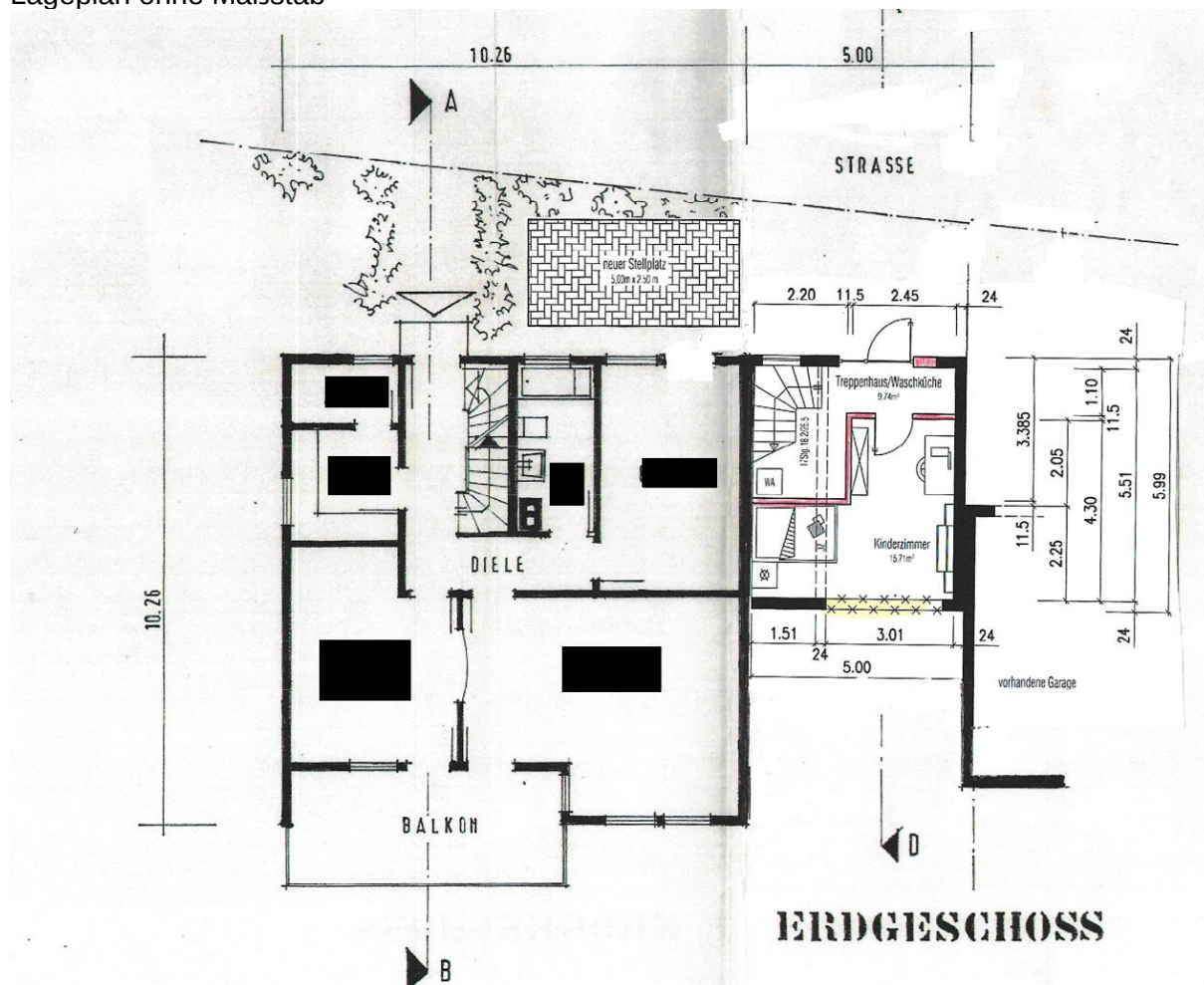
Der Antrag beinhaltet den Umbau einer bestehenden Grenzgarage zu Wohnraum mit Eingangsbereich und einem Kinderzimmer. Dabei ist geplant das Garagentor mit einer Eingangstür zu ersetzen. Das neu beantragte Bauvorhaben ist mit dem übrigen Wohnraum nicht verbunden und der Zugang erfolgt nur von außerhalb.

Die Nachbargarage schließt direkt an das beantragte Bauvorhaben an.

Der entfallende Garagenstellplatz wird durch die Errichtung eines Stellplatzes im vorderen Grundstücksbereich ersetzt.



Lageplan ohne Maßstab

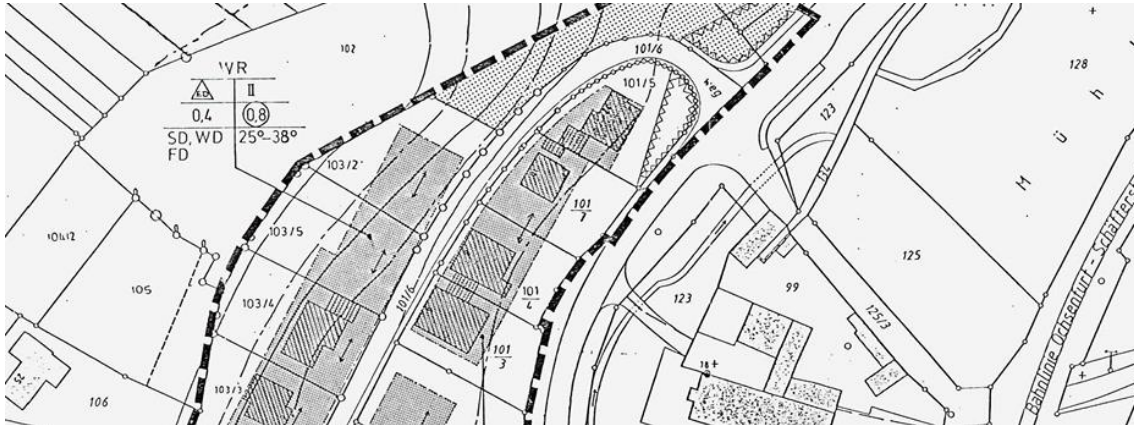


Grundriss des Bauvorhabens

Baurechtliche Beurteilung:

Das betreffende Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lambertusweg 3. Änderung“, in Kraft getreten am 09.08.1993.

Für das Grundstück ist „Reines Wohngebiet“ (WR) und Garage festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan

Beurteilung der Verwaltung:

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Garage. Durch die Wohnraumerweiterung entfällt die Festsetzung „Garage“.

Der fehlende Stellplatz wird auf dem Grundstück errichtet und wird nachgewiesen. Der Stellplatz liegt außerhalb der Baugrenze.

Durch die Umnutzung der Garage zu Wohnraum ist ein Antrag auf Nutzungsänderung erforderlich. Der Antrag auf Nutzungsänderung wurde bislang nicht gestellt.

Der Umbau der Garage zu Wohnraum an der Grundstücksgrenze erfordert eine Befreiung von den Abstandsflächen. Dieser Antrag wurde bislang nicht gestellt.

Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung:

Planungsrechtliche Zuordnung:	§ 30 BauGB Bebauungsplan „Lambertusweg 3. Änderung“
Erschließung des Baugrundstückes:	gesichert
Besondere Feststellungen:	Noch erforderlich: Antrag auf Befreiung hinsichtlich Festsetzung Garage Antrag auf Befreiung hinsichtlich Baugrenze Antrag auf Befreiung von den Abstandsflächen Antrag auf Nutzungsänderung

Beschlussvorschlag:

Für das geplante Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

1. Zu dem erforderlichen Antrag auf Nutzungsänderung der Garage zu Wohnraum wird vorsorglich das Einvernehmen erteilt.

2. Zu dem erforderlichen Antrag auf Befreiung hinsichtlich Festsetzung Garage wird vorsorglich das Einvernehmen erteilt.
3. Zu dem erforderlichen Antrag auf Befreiung von den Abstandsflächen wird vorsorglich das Einvernehmen erteilt.
4. Zu dem erforderlichen Antrag auf Befreiung von der Baugrenze wird vorsorglich das Einvernehmen erteilt.