

Beschlussvorlage 2026/0248

Abteilung / Amt	Fachbereich 3		2026/0248
Sachbearbeiter		Datum	28.08.2026

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bau- und Umweltausschuss	17.09.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.3 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2026

**Ortsbehördliche Vorbehandlung von Bauanträgen; Antrag auf Vorbescheid, Installation eines Außenaufzugs auf der Rückseite des Gebäudes;
Hauptstr. 27, Fl.-Nr. 112, Gemarkung Ochsenfurt (V-2026-49 vom 04.09.2026)**

Anlagen:

Angebot geschwärzt
Anlage Ansichten Ost 1 geschwärzt
Anlage Ansichten Ost 2 geschwärzt
Anlage Ansichten Süd, geschwärzt,
Anlage B (Schnitt), geschwärzt
Anlage C, Draufsicht, geschwärzt
Anlage D1, Schnitt, geschwärzt
Anlage E, F, Mögliche Ansichten, geschwärzt
Hauptstraße 27, Schlicht Lamprecht
Stellungnahme UDB

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 22.08.2026 wurde beim Landratsamt Würzburg ein Antrag auf Baugenehmigung für die Installation eines Außenaufzugs auf der Rückseite des Gebäudes auf dem Anwesen Hauptstr. 27, Fl.-Nr. 112 Gemarkung Ochsenfurt gestellt. Mit E-Mail vom 04.09.2026 wurden die Unterlagen vom Landratsamt an die Stadt Ochsenfurt für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens übersandt.

Der Antrag beinhaltet verschiedene Fragen zu einem möglichen Anbau eines Außenaufzugs an der Rückseite des Anwesens der Hauptstr. 27 in Ochsenfurt. Der Aufzug dient als barrierefreier Zugang für die im 3. Obergeschoss (OG) wohnenden Eigentümer. Die Eigentümer wünschen sich Ihren Lebensabend in der Altstadt von Ochsenfurt zu verbringen. Das Wohngebäude verfügt über 3 Wohnungen. Mit diesem Aufzug wäre ein barrierefreier Zugang zu allen 3 Wohnungen möglich.

Gemäß Art. 48 Bayerische Bauordnung (BayBO) (Barrierefreies Bauen) i. V. m. Art. 37 Abs. 4 Satz 1 BayBO (Aufzüge) sollen Gebäude mit mehr als 13 m Höhe und mit mehr als 2 Wohnungen für einen barrierefreies Wohnen mit ausreichend Aufzügen ausgestattet sein. Das Gebäude Hauptstr. 27 hat ca. eine Höhe von 18 m und ist mit 3 Wohnungen ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich ein Atelier.

Geplant ist ein Aufzug mit einem möglichst geringen Ausmaß und einer möglichst niedrigen Höhe.

Zum eingereichten Antrage werden folgende Fragen gestellt.

Zu A

1. Ist der Lift genehmigungsfähig?

Beurteilung der Verwaltung:

Der Aufzug widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadt Sanierungsgebiet I & II“ nicht. Weiter widerspricht er den Festsetzungen der Gestaltungssatzung nicht und das Gebäude ist kein Einzeldenkmal. Art. 48 i. V. m. Art. 37 Abs. 4 Satz 1 BayBO erfordert Barrierefreiheit und Aufzüge ab einer Gebäudehöhe von 13 m. Das Gebäude ist ca. 18 m hoch

2. Bestimmt Farbvorstellung oder Farbwunsch?

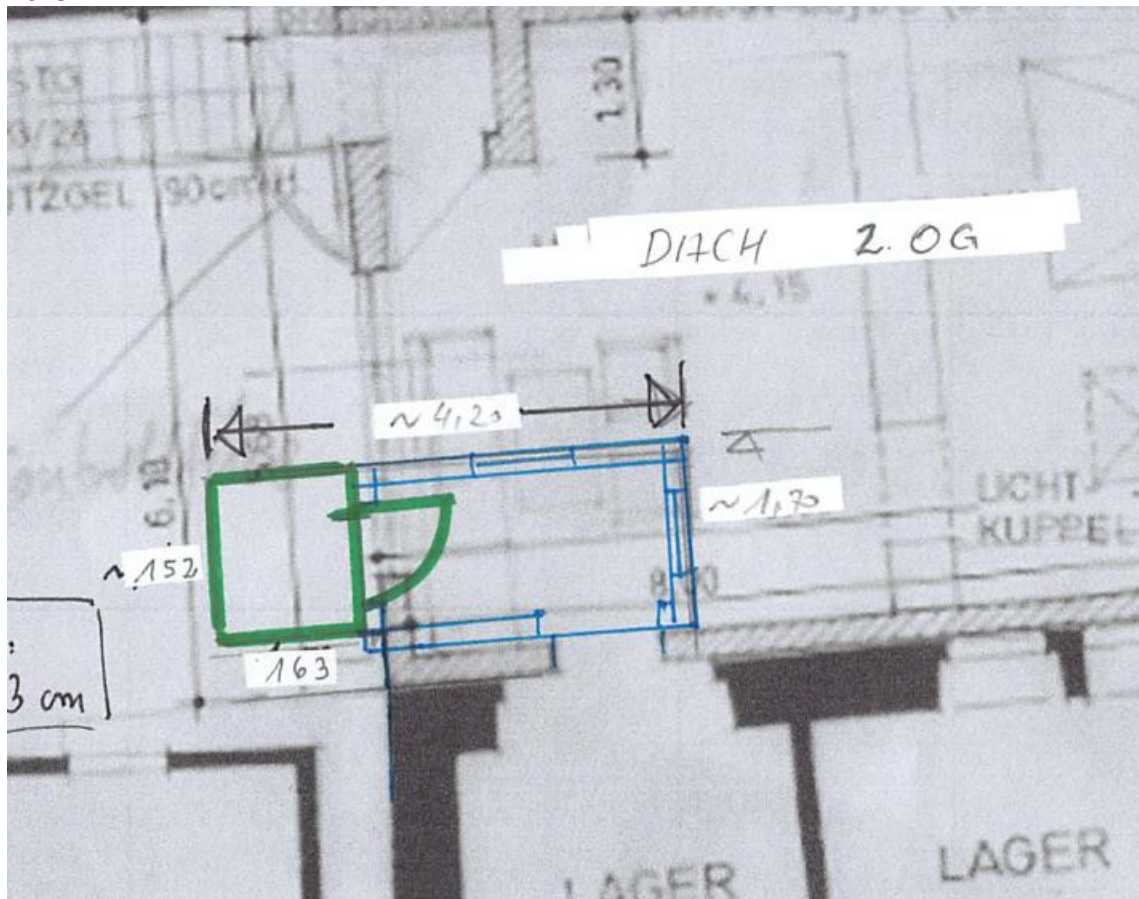
Die Gestaltungssatzung legt folgendes fest:

Die farbliche Gestaltung der Fassade ist auf das Einzelgebäude abzustimmen. Eine Farbabstimmung mit einem ausreichend großen Farbmuster ist anzulegen.

Beurteilung der Verwaltung:

Die Fassadenfarbe muss der Gebäudefarbe angepasst sein. Die aktuelle Farbe entspricht der Gestaltungssatzung (Beige-gelblich). Die abschließende Farbe ist eng mit der unteren Denkmalschutzbehörde und der Stadt Ochsenfurt abzustimmen. Dies kann mit einem entsprechend großem Farbmuster vor Ort erfolgen.

Zu C



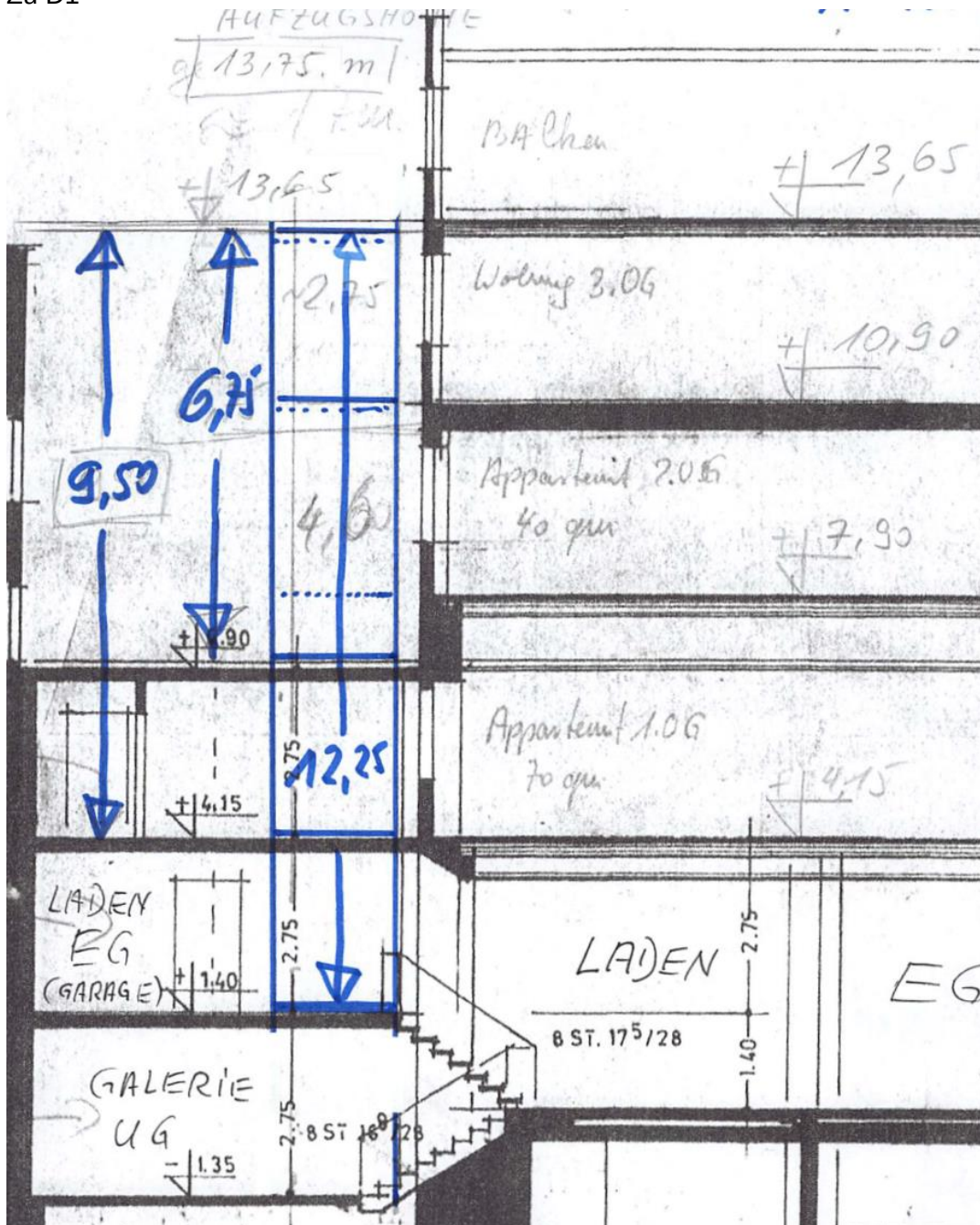
Der Aufzug ist grün eingezeichnet. Der Anbau ist in Blau eingezeichnet und soll harmonisch mit dem Aufzugschacht verbunden werden. Er ist unbeheizt, hat die notwendigen Flächen vor dem Zugang zum Aufzug und vor den Eingängen zu den Wohnungen um den Anforderungen „barrierefrei“ zu genügen.

1. Was muss beachtet werden?

Beurteilung der Verwaltung:

Die tatsächliche Barrierefreiheit prüft das Landratsamt Würzburg. Hier gibt es keine Vorgaben der Stadt Ochsenfurt.

Zu D1



Vorläufige Bemaßung mit Hilfe der vorhandenen Baupläne. Der Aufzug endet im 3. OG
Keine unnötige Überhöhung.

1. Bitte um Klärung der Abstände zum Anwesen Hauptstr. 29. Welche Abstandsflächen sind zu berücksichtigen?

Beurteilung der Verwaltung:

Die entsprechenden Abstandsflächen sind vom Landratsamt Würzburg zu prüfen.

Zu D2

1. Ist eine Besprechung mit dem Bauamt und dem Berater des Herstellers erforderlich?

Beurteilung der Verwaltung:

Nein.

Zu E/F



Handskizze des Anbaus mit Lift und Balkon

Welche Maße und welche Ausführung des Balkons sind zulässig, möglich und/oder gewünscht? ist der Anbau mit Flachdach oder Satteldach möglich?

1. Welche Maße und Ausführungen des Balkones sind zulässig, möglich oder gewünscht?

Gemäß Gestaltungssatzung legt folgendes fest:

Es sind nachträglich angefügte Balkone, auf der straßenabgewandten Seite und mit einem Abstand von 1,5 m zu den Gebäudeecken zulässig. Balkone sind als Holzständer- oder schlanke Stahlkonstruktion, je nach Gebäudekonstruktion auszuführen. Eine maximale Größe ist nicht festgelegt. Auch der entsprechende Bebauungsplan legt hier nichts anderes fest.

Beurteilung der Verwaltung:

Der geplante Balkon befindet sich auf der Rückseite des Gebäudes. Diese ist zwar einsichtig, aber nur von einer Seitenstraße die wenig befahren ist und wo sich keine historischen Gebäude in Sichtweite befinden. Die Zeichnung sieht einen Balkon im 2. (Obergeschoss) OG vor, dieser soll gemäß Zeichnung auf Stützen stehen. Gegen eine Ausführung eines Balkones gemäß Gestaltungssatzung gibt es keine rechtlichen Einwände. Der Balkon im 3. OG ist bereits Bestand.

Die Prüfung zu eventuellen Abstandsflächen obliegt dem Landratsamt Würzburg.

2. Ist der Anbau mit Flachdach oder mit Satteldach möglich?

Die Gestaltungssatzung legt hierzu folgendes fest:

Dächer von Anbauten müssen sich an die Dachform und Gestaltung an das Hauptgebäude anpassen.

Dächer von Nebengebäuden sind als Satteldach oder Pultdach mit einer Neigung von 25° möglich. Flachdachausführungen sind bei untergeordneten und vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Nebengebäuden bis zu einer Grundfläche von 35 m² erlaubt.

Flachdächer sollten aus klimatischen Gründen als Gründach ausgeführt werden. Anbauten müssen sich grundsätzlich dem Hauptgebäude unterordnen.

Beurteilung der Verwaltung:

Aus klimatischen Gründen ist hier ein begrüntes Flachdach eine sinnvolle Ausführung, weiter würde der Anbau durch ein Satteldach weiter an Höhe gewinnen und die Unterordnung des Anbaues wäre weniger gewährleistet.

3. Gibt es eine Beschränkung der Fensterflächen auf der Süd- und auf der Westseite?

Die Gestaltungssatzung legt hierzu folgendes fest:

Alle Wandöffnungen müssen zu den Gebäudeecken min. 0,80 m Abstand halten. Fenster sind in möglichst einheitlichen Größen an den überlieferten Maßen zu orientieren, Sie sind als klar stehendes Rechteck (Höhe > Breite) auszubilden. Quadratische Fensterformen sind nicht zulässig.

Fenster ab einer lichten Breite der Laibung von 0,90 m müssen zweiflügelig mit konstruktiver Teilung ausgeführt werden. Bei Gebäuden, die nach 1945 errichtet und nicht als Baudenkmal verzeichnet sind, sind zusätzlich profilierte Kunststoffrahmen zulässig, sofern diese mit schlanken Wetterschenkeln und einer maximalen Stulpenbreite von 12 cm ausgeführt werden.

Beurteilung der Verwaltung:

Bei konkreter Planung und Bauantragseinreichung müssen die Angaben der Gestaltungssatzung der Stadt Ochsenfurt berücksichtigt werden. Die eingereichten Zeichnungen entsprechen optisch nicht den ganzen Vorgaben. Es sind aber nicht alle Details aus der Zeichnung heraus zu erkennen.

Zu den Ansichten Süd



Aufzug mit Nebengebäude sind maßstäblich eingezeichnet in den vorhandenen Bauplan 1980. (die Maße sind nicht verbindlich, nur nach bestem Wissen und Gewissen)
Zwischen EG und 1.OG ist ein Deckendurchbruch eingezeichnet. Der Zugang zum Balkon ist über den Vorraum geplant.

1. Ist der Zugang zu einem möglichen Balkon auch über einen direkten Zugang aus dem Anbau möglich?

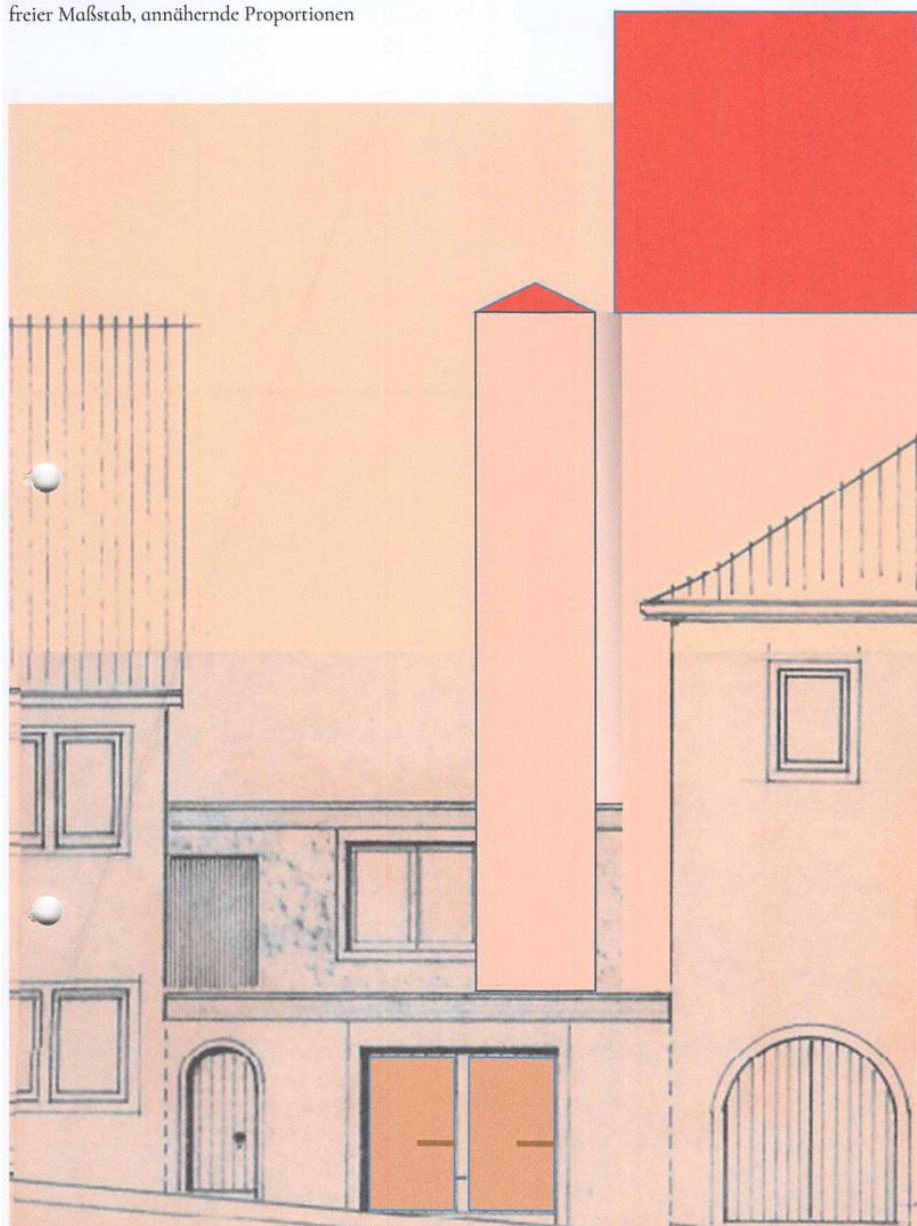
Beurteilung der Verwaltung:

Gemäß den gemachten Angaben des Bauherrn, ist ein Zugang über einen Vorratsraum in Höhe des Doppelfensters geplant. Hier müsste eine Tür eingebaut werden, was einen weiteren Eingriff in das Gebäude bedeuten würde. Alternativ erfragt der Bauherr, ob ein Zugang zum möglichen Balkon über den Anbau direkt erfolgen kann? Diese Lösung ist baulich leichter umsetzbar und wäre am Gebäude selbst weniger invasiv.

Zu Ansichten Ost

Ansicht 1

freier Maßstab, annähernde Proportionen



Von der Straße aus gesehen: Das Profil des Aufzugs ist in eine Skizze aus dem damaligen Bauplan 1980 wurde eingefügt. In der Skizze war das Haus Hauptstraße 27 nicht eingezeichnet. Der Aufzug steht vor der bestehenden Wohnung. Der Zugang ist direkt dahinter.

1. Ist der Standort gemäß Skizze möglich?

Beurteilung der Verwaltung:

Weder die Gestaltungsatzung noch der Bebauungsplan haben zu Aufzügen Festsetzungen. Der Standort ist aus nachbarschaftsrechtlichen Gründen zu prüfen. Diese Prüfung obliegt ausschließlich dem Landratsamt Würzburg. Aus Sicht der Bauverwaltung spricht optisch nicht gegen den angegebenen Standort.

Aktuell ist ein Rolltor der Zugang zur ehemaligen Garage.

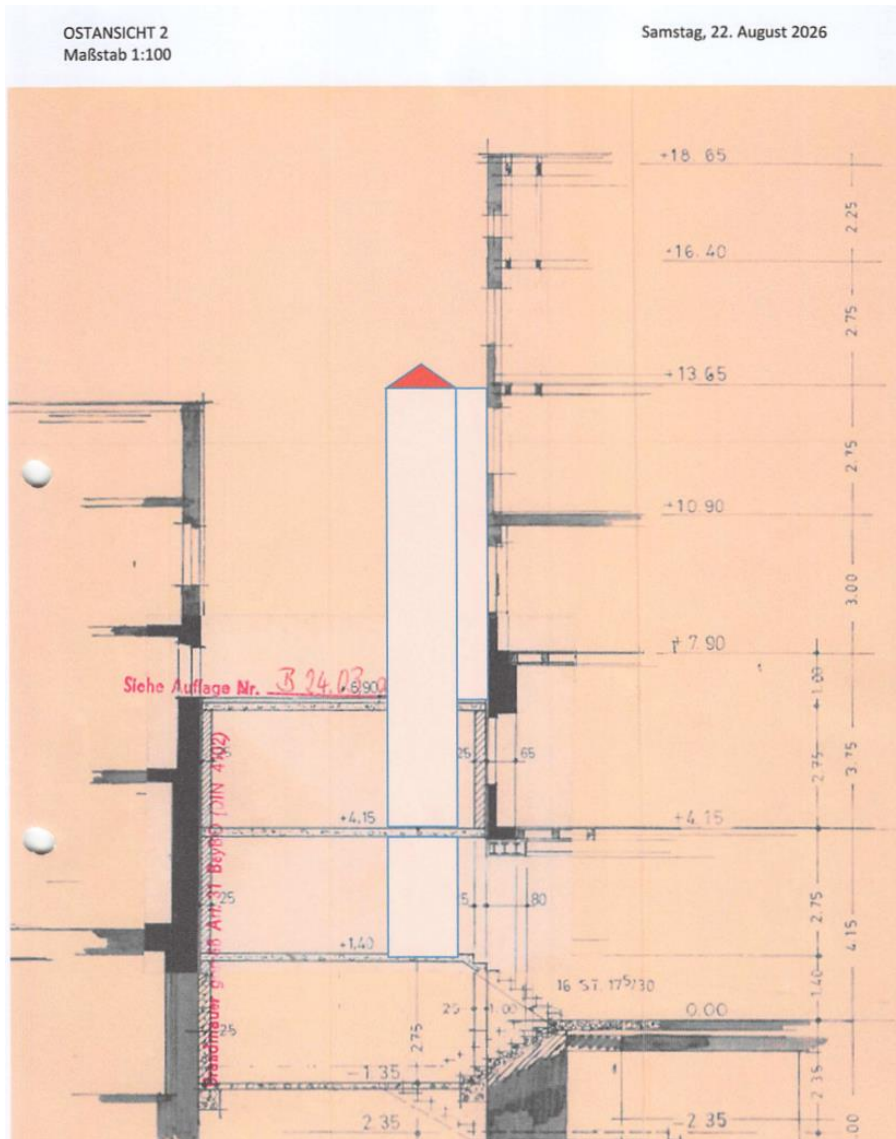
Der Raum soll mit Hilfe einer Trennwand in zwei Zugänge getrennt werden. Auf der linken Seite ist der Durchgang zum Ladengeschäft, auf der rechten Seite der Zugang zum Aufzug und Raum für Mülltonnen.

2. Nutzung der ehemaligen Garage zu einem Zugang zum Aufzug?

Beurteilung der Verwaltung:

Ein ebenerdiger Zugang entspricht den Bedingungen der Barrierefreiheit. Dies ist zu befürworten. Die Stadt Ochsenfurt hat im Okt. 2025 eine Stellplatzsatzung erlassen. Diese legt fest, dass Gebäude mit Wohnungen, 1 Stellplatz je Wohnung vorzuhalten ist. Aus dem Bestand ergibt sich ein rechnerischer fiktiver Bestand von 5 Stellplätzen sowie 2 faktischen Stellplätzen, diese 2 sind in der eingebauten Garage. Da diese Stellplätze nun wegfallen, müssen hier zwei weitere Stellplätze nachgewiesen werden. Diese Stellplätze können auch abgelöst werden.

Ansicht 2

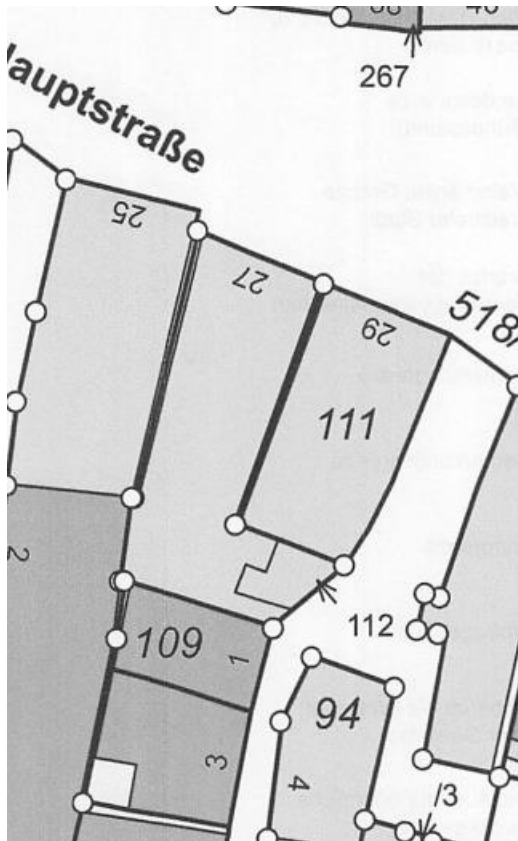


1. Wie weit kann der Aufzug in Richtung Haus verschoben werden?

Beurteilung der Verwaltung:

Diese Frage muss von Seiten des Landratsamtes geklärt werden. Hier muss der Nachbarschutz geklärt werden.

Lageplan



Baurechtliche Beurteilung:

Das betreffende Grundstück liegt im Gebiet des § 30 Bau-Gesetz-Buch (BauGB) „Altstadt Sanierungsgebiet I & II“ (einfacher Bebauungsplan) und zusätzlich befindet sich das Grundstück im sog. unbeplanten Innenbereich und muss außerdem nach § 34 BauGB beurteilt werden. Es gelten weiter die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Ochsenfurt.

Betrachtet werden sollte auch der Art. 48 Bayerische Bauordnung (BayBO) zum Thema barrierefreies Bauen, sowie Art. 37 Abs. 4 Satz 1 BayBO Aufzüge.

Für das Gesamte Gemeindegebiet gilt die Stellplatzsatzung die die Stadt Ochsenfurt im Okt. 2025 erlassen hat. Das Gebäude liegt im Ensemble der Altstadt Ochsenfurt (E-6-79-170-1), und ist kein Einzeldenkmal.

Beurteilung der Verwaltung:

Das Bauvorhaben ist im Vorfeld mit der Bauverwaltung besprochen worden.

Durch die Einhausung erhält der Aufzug die Ansicht eines Anbaus und ist weit weniger auffällig, weiter kann durch die Einhausung eine bessere städtebaulicher Verträglichkeit erreicht werden.

Für einen zu beurteilenden in einem Bauantragsverfahren müssen Pläne gemäß Bauzeichenverordnung eingereicht werden.

Die untere Denkmalschutzbehörde nimmt wie folgt dazu Stellung:

Zitat:

„In der Gesamtabwägung ist das öffentliche Erhaltungsinteresse am Ensemble-Erscheinungsbild vorliegend als moderat einzustufen, da es sich nicht um ein Einzeldenkmal handelt und der Anbau in rückwärtiger, voraussichtlich weniger einsehbarer Lage errichtet werden soll.“

Demgegenüber steht ein erhebliches privates Interesse: Die altersbedingte Erschließungsnotwendigkeit der über 70-jährigen Eigentümer sowie der Erhalt der Wohnnutzung im Bestand entsprechen zugleich dem anerkannten denkmalpflegerischen Grundsatz der Erhaltung durch Nut-

zung. Unter der Voraussetzung einer kompakten, dem Hauptgebäude untergeordneten Ausführung mit zurückhaltender Farb- und Materialwahl bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Vor einer abschließenden Bewertung sind noch folgende Punkte zu klären: die tatsächliche Einsehbarkeit der Rückfassade von öffentlichen Flächen aus, die konkreten Maße des Anbaus im Verhältnis zum Bestandsgebäude sowie das endgültige Material- und Farbkonzept. „

Das von der Stadt Ochsenfurt beauftragte Sanierungsbüro Schlicht Lamprecht Kern Architekten aus Schweinfurt nimmt zu dem Bauvorhaben wie folgt Stellung:

Auszug aus der Stellungnahme:

Der Aufzug wird insbesondere von der Langgasse aus wahrgenommen. Von dort ist im Wesentlichen nur der Aufzugsschacht sichtbar, während der dahinterliegende Anbau weitestgehend verdeckt bleibt.

Da der Aufzug eingehaust werden soll, ist die Gestaltung seiner Fassade gemeinsam mit der Fassade des Anbaus zu entwickeln. Farbe und Materialität sind dabei aufeinander abzustimmen. Gleichzeitig ist darauf zu achten, in der Einhausung ausreichend Fassadenöffnungen vorzusehen. Fenster sind stets im stehenden Format zu errichten.

Um die ausgeprägte Vertikalität des Aufzugsschachts gestalterisch aufzubrechen, ist beispielsweise auch eine horizontale Gliederung durch entsprechende Gestaltungselemente zu prüfen. Aufgrund seiner besonderen Funktion und der klar ablesbaren technischen Gestaltung kann der Aufzugsschacht grundsätzlich differenziert betrachtet werden. Für Aufzugsanlagen bestehen in der geltenden Gestaltungssatzung bislang keine gesonderten Festsetzungen.

Von der geplanten Zeltdachform des Aufzugsschachts inkl. Anbau wird außerdem dringend abgeraten. Durch die ausgeprägte Dachform erhält der Anbau eine turmartige Wirkung, wodurch er sich unnötig stark aus dem Gesamtbild heraushebt.

Das Dach des Aufzugsschachts sollte daher von außen möglichst nicht als eigenständiges Gestaltungselement in Erscheinung treten. Empfohlen wird stattdessen ein Flachdach.

Der Aufzug stellt als nachträgliche Ergänzung ein eigenständiges, zeitgenössisches Bauteil und damit zunächst einen Fremdkörper im historischen Gebäudebestand dar. Ziel sollte daher nicht sein, ihn zwanghaft an die bestehende Architektur anzupassen oder zu historisieren, sondern ihn möglichst selbstverständlich und harmonisch in das Gesamtbild zu integrieren. Eine eigenständige Gestaltung ist dabei grundsätzlich vertretbar; zugleich sollte auf eine auffällige oder knallige Farbgebung verzichtet werden, die den Aufzug zusätzlich als Fremdkörper hervorheben würde.

Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung:

Planungsrechtliche Zuordnung:	§ 30 BauGB Bebauungsplan „Altstadt Sanierungsgebiet I & II“ § 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich
Erschließung des Baugrundstückes:	gesichert
Besondere Feststellungen:	Kein Einzeldenkmal Ensemble (E-6-79-170-1) Gestaltungssatzung

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB kann in Aussicht gestellt werden.

Zu A:

1. Genehmigungsfähigkeit?
Die abschließende baurechtliche Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit obliegt dem Landratsamt Würzburg. Das Bau- und Umweltausschuss nahm dies zur Kenntnis.
2. Farbgestaltung?
Die abschließende Farbabstimmung erfolgt nach den Festsetzungen der Gestaltungssatzung und wird vor Ort mit der unteren Denkmalschutzbehörde und der Stadt Ochsenfurt beschlossen. Das Bau- und Umweltausschuss nahm dies zur Kenntnis.

Zu C:

1. Barrierefreiheit?
Die abschließende baurechtliche Beurteilung der tatsächlichen Barrierefreiheit obliegt dem Landratsamt Würzburg. Das Bau- und Umweltausschuss nahm dies zur Kenntnis.

Zu D1:

1. Abstandsflächen?
Die abschließende baurechtliche Beurteilung der Abstandsflächen obliegt dem Landratsamt Würzburg. Das Bau- und Umweltausschuss nahm dies zur Kenntnis.

Zu E/F

1. Zulässigkeit Balkon?
Für den Anbau eines Balkones nach den Festsetzungen der Gestaltungssatzung kann das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden. Die eventuelle notwendige Abstandsfläche wird vom Landratsamt Würzburg geprüft.
2. Anbau mit Flachdach oder mit Satteldach?
Für die Dachform des Anbaus in Form eines Flachdaches kann das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.
3. Maximale Fensterflächen auf der Süd- und Westseite?
Bei der konkreten Planung müssen die Festsetzungen der Gestaltungssatzung eingehalten werden. Das Bau- und Umweltausschuss nahm dies zur Kenntnis.

Zu Ansichten Süd:

1. Direkter Zugang des Balkones über den Anbau?
Ein direkter Zugang aus dem Anbau auf dem Balkon, wird einem Zugang aus dem Vorratsraum bevorzugt. Für den Zugang aus dem neuen Anbau auf den Balkon kann das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

Zu Ansichten 10st:

1. Standort des Anbaus?
Aus Sicht der Stadt Ochsenfurt kann das gemeindliche Einvernehmen des geplanten Standortes aus gestalterischer Sicht in Aussicht gestellt werden. Die abschließende baurechtliche Beurteilung des Standortes obliegt dem Landratsamt Würzburg. Das Bau- und Umweltausschuss nahm dies zur Kenntnis.
2. Zugang statt Garage?
Für einen Umbau der Garage kann das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden. Ein Nachweis der neu errichteten Stellplätze ist einzureichen. Ggf. ist eine Stellplatzablösevereinbarung zwischen dem Bauherrn und der Stadt Ochsenfurt zu schließen.

Zu Ansicht 2 Ost:

1. Versatz des Anbaus in Richtung Hauptstr. 29?

Die abschließende baurechtliche Beurteilung der Abstandsfläche obliegt dem Landratsamt Würzburg. Das Bau- und Umweltausschuss nahm dies zur Kenntnis.

Für einen zu beurteilenden in einem Bauantragsverfahren müssen Pläne gemäß Bauzeichenverordnung eingereicht werden!