

Beschlussvorlage 2026/0249

Abteilung / Amt	Fachbereich 3		2026/0249
Sachbearbeiter	Schaub, Jutta	Datum	31.08.2026

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bau- und Umweltausschuss	08.10.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.1 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08.10.2026

Ortsbehördliche Vorbehandlung von Bauanträgen;

Antrag auf Baugenehmigung; Energetische Sanierung und Umbau zu einem Sieben-Parteien-Haus mit Errichtung von zwei Giebelwänden und drei Gauben, Zugang von außen über Stahlaufgang, Errichtung eines Wintergartens Südseite; Jahnstraße 3, Fl.Nr. 1419 Gemarkung Ochsenfurt, (BGF-2026-205 vom 19.08.2026)

Anlagen:

Abstandsflächen und Stellplätze geschwärzt

Ansichten 3 D geschwärzt

Grundriss DG geschwärzt

Grundriss EG geschwärzt

Grundriss KG geschwärzt

Grundriss OG geschwärzt

Schnitt A-A

Schnitt B-B

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 18.08.2026 wurde beim Landratsamt Würzburg ein Antrag auf Baugenehmigung für die energetische Sanierung und Umbau zu einem Sieben-Parteien-Haus mit Errichtung zweier Giebelwände und drei Gauben. Zugang von außen über einen Stahlaufgang Errichtung eines Wintergartens auf der Südseite auf dem Anwesen Jahnstraße 3, Fl.Nr. 1419 Gemarkung Ochsenfurt gestellt. Mit E-Mail vom 19.08.2026 wurden die Unterlagen vom Landratsamt an die Stadt Ochsenfurt für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens übersandt.

Der Antrag beinhaltet einen Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Gebäudehöhe.

Bei dem beantragten Bauvorhaben ist geplant, das bestehende Wohnhaus zu einem Sieben-Parteienhaus umzubauen und energetisch zu sanieren. Es ist vorgesehen, zwei Giebelwände zu errichten, drei Gauben einzubauen, einen Wintergarten auf der Südseite des Gebäudes zu errichten und einen Zugang von außen über einen Stahlaufgang herzustellen.

Auf dem Grundstück werden 8 Stellplätze errichtet.

Lageplan mit Darstellung des Bauvorhabens (ohne Maßstab)



Baurechtliche Beurteilung:

Das betreffende Grundstück befindet sich im Bereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans „Schützenweg“ vom 05.06.2015. Soweit keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen wurden, beurteilt sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Für das Grundstück gelten u.a. die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Gesamthöhe von 6 m.

Auszug aus dem Bebauungsplan – ohne Maßstab



Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Ochsenfurt ist pro Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Bei sieben Wohneinheiten sind sieben Stellplätze nachzuweisen.

Beurteilung der Verwaltung:

Das geplante Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Schützenweg“ sowie im Übrigen § 34 BauGB. Inwieweit eine Befreiung hinsichtlich der Gebäudehöhe zu erteilen ist, erfolgt gemäß nachfolgender Prüfung:

Befreiung Gebäudehöhe

Aktuell hat das Gebäude eine Höhe von 9,84 m. Durch die neuen Giebelwände erhält das Gebäude eine Höhe von 10,33 m. Dies bedeutet eine gesamte Überschreitung um 4,33 m. Der Unterschied zwischen der neuen und der vorhandenen Gebäudehöhe beträgt weniger als 0,50 m.

Durch die geringfügige Erhöhung des vorhandenen Gebäudes, kann die vorhandenen Fläche effizienter genutzt werden, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Hierdurch wird die Errichtung weiterer bzw. größere Wohneinheiten ermöglicht. Die beabsichtigte Abweichung fügt sich städtebaulich in das Umfeld ein und beeinträchtigt nicht die Belichtung und Belüftung der Nachbargrundstücke. Das Ortsbild wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung des Grundstücks ist ein Geh- und Fahrrecht über das Grundstück des Main-Ärztehauses Fl. Nr. 1419/1 Gemarkung Ochsenfurt grundbuchrechtlich gesichert und nachgewiesen.

Stellplätze

Die erforderliche Stellplatzanzahl von 7 Stellplätzen ist mit 8 nachgewiesenen Stellplätzen erfüllt.

Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung:

Planungsrechtliche Zuordnung:	§ 30 BauGB, Bebauungsplan „Schützenweg“ § 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich
Erschließung des Baugrundstückes:	Gesichert durch Geh- und Fahrrecht über Fl. Nr. 1419/1 Gemarkung Ochsenfurt
Besondere Feststellungen:	Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der max. Gebäudehöhe

Beschlussvorschlag:

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

Dem Antrag auf Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Gebäudehöhe wird zugestimmt.