

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/208/2025

Referat:	Baureferat	Datum:	28.02.2025
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	10/2025
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	20.03.2025	öffentlich

Nutzungsänderung einer Scheune zur Praxis für Physiotherapie auf dem Grundstück Am Kirchberg 5

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Das Grundstück wurde im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Das Anwesen ist als Einzelbaudenkmal in die Denkmalliste eingetragen und liegt auch im Ensemble Ortskern Röthenbach b. St. W.

Der Bauherr möchte die Scheune Am Kirchberg 5 in eine Praxis für Physiotherapie umbauen. Das Gebäude soll an der Nordseite einen Eingang erhalten und über fünf Behandlungsräume verfügen.

Das Vorhaben fügt sich in die vorhandene Bebauung ein. Die Planungen wurden bereits vorab mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Roth abgestimmt. Hierzu gehörten vor allem die Öffnung und Aufglasung der Scheunentore sowie die Schaffung und Gestaltung von Belichtungsmöglichkeiten für die einzelnen Praxisräume.

Der Stellplatznachweis wird auf einem gegenüberliegenden Grundstück erfüllt. Dies ist gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Wendelstein möglich. Die Stellplätze müssen jedoch über eine Grunddienstbarkeit rechtlich gesichert werden. Der Nachweis muss in der Baugenehmigung gefordert werden. Für das Vorhaben genügt der Nachweis von drei KFZ-Stellplätzen.

Das gemeindliche Einvernehmen sollte erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Der Stellplatznachweis von 3 KFZ-Stellplätzen auf dem gegenüberliegenden Grundstück muss rechtlich gesichert werden.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Flächennutzungsplan Am Kirchberg 5

Grundriss Erdgeschoss Am Kirchberg 5

Lageplan Am Kirchberg 5

Lageplan Mit Einzeichnung Bauvorhaben Am Kirchberg 5

Luftbild Am Kirchberg 5

Zeichnerischer_Stellplatznachweis Am Kirchberg 5

Werner Langhans
Erster Bürgermeister