

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/246/2025**

Referat:	Baureferat	Datum:	24.10.2025
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	67/2025
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	06.11.2025	öffentlich

### **Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses nach Teilabbruch einer bestehenden Scheune auf dem Grundstück Hirtenbuck 1**

#### **Sachverhalt:**

Das Innenbereichsvorhaben liegt im in die Denkmalliste eingetragenen Ensemble Ortskern Röthenbach b.St.W. Die umliegende Bebauung entspricht einem Mischgebiet.

Das bisher geplante Vorhaben – der Umbau des ehemaligen Kuhstalls in zwei Wohnungen – wurde am 14.09.2023 in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschusses mit positivem Beschluss behandelt und vom Landratsamt Roth genehmigt. Dieses Vorhaben wird nun nicht weiterverfolgt.

Stattdessen beabsichtigt die Antragstellerin nun, einen Teil der bestehenden Scheune abzubrechen und auf dem Grundstück ein Doppelhaus zu errichten. Das geplante Gebäude soll über Erd-, Ober- und Dachgeschoss verfügen und mit einem Satteldach ausgeführt werden. Die erforderlichen Stellplätze sind in den derzeit vorliegenden Planunterlagen noch nicht konkret dargestellt, es steht auf dem Grundstück jedoch ausreichend Fläche für deren Anordnung zur Verfügung.

Dem Teilabbruch der Scheune, sowie der Errichtung des Doppelhauses (bei entsprechender Gestaltung) kann von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalpflegerische Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Auf die Vorabstellungnahme vom 24.10.2025 wird verwiesen.

Erschließung: Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer Ortsstraße. Die Zufahrt ist gesichert (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem. Dem Vorhaben sollte das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

**Finanzierung:**

entfällt

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Flächennutzungsplan Hirtenbuck 1  
Hirtenbuck 1 Bauvoranfrage  
Lageplan Hirtenbuck 1  
Luftbild Hirtenbuck 1  
Vorabstellungnahme Denkmalpflege

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister