

Gemeinde Kirchroth



Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Müllerberg“ in Aufroth

Änderung der textlichen Festsetzungen mit Begründung

Fassung vom 29.10.2024

Aufstellungsbeschluss vom 29.10.2024

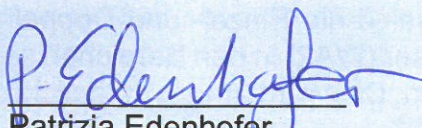
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 29.10.2024

Satzungsbeschluss vom 17.12.2024

In Kraft getreten am 14.01.2025

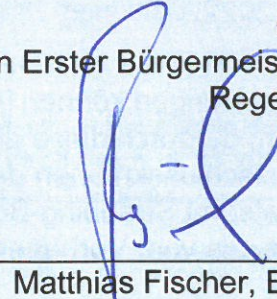
Aufgestellt

Patrizia Edenhofer
Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth


Patrizia Edenhofer

Vorhabensträger

Gemeinde Kirchroth
vertreten durch den Erster Bürgermeister Matthias Fischer
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth


Matthias Fischer, Erster Bürgermeister

1. Anlass zur Planung

Die Gemeinde Kirchroth beabsichtigt die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Müllerberg“ in Aufroth mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 1.

Anlass für die Änderung sind mehrere Kaufinteressenten, welche im WA 1 durch Regelungen eingeschränkt werden, die bereits die Grundflächenzahl, welche im WA 1 sowie im WA 2 GRZ 0,4 beträgt, regelt. Der Bebauungsplan regelt in den textlichen Festsetzungen zusätzlich noch die Wohnhausart (Punkt 1.3.2. und 1.3.3.), sowie die Wohneinheiten je Wohnhausart (Punkt 1.3.4., 1.3.5., 1.3.6.). Da die Grundflächenzahl von 0,4 sowohl im WA 1 als auch im WA 2 gilt, ist das Maß der baulichen Nutzung für den gesamten Bebauungsbereich gleich geregelt.

Die speziellen Einzelregelungen über die Wohnhausart sowie die Wohneinheiten werden dahingehend aus dem Bebauungsplan gestrichen. Die Größe soll sich künftig nur über die GRZ regeln.

2. Inhalt und Umfang der Änderung

Der Bebauungsplan soll dahingehend geändert werden, dass folgender Punkt geändert wird

- *Punkt 1.3.2. Im WA 1 sowie im WA 2 sind Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser zulässig.*

Folgende Punkte sollen aus dem Bebauungsplan gestrichen werden:

- *Punkt 1.3.3. Im WA 2 sind Doppel- und Mehrfamilienhäuser zulässig*
- *Punkt 1.3.4. Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.*
- *Punkt 1.3.5. Je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig.*
- *Punkt 1.3.6. Je Mehrfamilienhaus sind max. 6 Wohneinheiten zulässig.*

Auch in den planlichen Festsetzungen sind die Einzel- und Doppelhäuser (WA1) sowie die Doppel- und Mehrfamilienhäuser (WA2) in den Bereichen separiert. Siehe 3.2 und 3.3 der planlichen Festsetzungen. Dies wird aus den planlichen Festsetzungen gestrichen.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Die vorgesehene Änderung entspricht weiterhin den Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Müllerberg“ in der Fassung vom 26.04.2022.

Die Änderungen können im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch diese die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die Ausschlusskriterien des § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 nicht zutreffen. Es wurde das Landratsamt Straubing-Bogen, Abteilung Städtebau und die Regierung von Niederbayern, als vom Vorhaben berührte Behörde, beteiligt (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

4. Weitere Festsetzungen

Alle anderen Abschnitte der planlichen und textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Müllerberg“ in Aufroth behalten weiterhin Gültigkeit.

5. Aufstellungsverfahren

1) Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Kirchroth hat in der Sitzung vom 29. Oktober 2024 gem. § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblatts Nr. 1 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Müllerberg“ in Aufroth beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31. Oktober 2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2) Beteiligung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Deckblatts Nr. 1 in der Fassung vom 29.10.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 8. November 2024 bis 12. Dezember 2024.

Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB konnte nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Die Dauer der Auslegung wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB angemessen verkürzt.

3) Satzung

Die Gemeinde Kirchroth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17. Dezember 2024 das Deckblatt Nr. 1 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Müllerberg“ in Aufroth in der Fassung vom 29. Oktober 2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kirchroth, den 13. JAN. 2025

(Siegel)

Matthias Fischer, Erster Bürgermeister

4) Ausfertigung

Das Deckblatt Nr. 1 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Müllerberg“ in Aufroth wird hiermit ausgefertigt.

Kirchroth, den 13. JAN. 2025

(Siegel)

Matthias Fischer, Erster Bürgermeister

5) Inkrafttreten

Die Gemeinde Kirchroth hat das Deckblatt Nr. 1 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Müllerberg“ in Aufroth gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt das Deckblatt Nr. 1 in Kraft.

Kirchroth, den 14. JAN. 2025

(Siegel)

Matthias Fischer, Erster Bürgermeister