

NIEDERSCHRIFT



Nr. 63

Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:50 Uhr

über die Sitzung des Gemeinderates

am Dienstag, den 25.11.2025, um 19:30 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses
Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren:

Zweiter Bürgermeister	Eiglsperger Alfons
Ortssprecher	Hack Gerald
Erster Bürgermeister	Fischer Matthias
Gemeinderat	Aumer Markus
Gemeinderat	Bösl Ernst
Gemeinderat	Buchmeier Johann
Gemeinderat	Fuchs Michael
Gemeinderat	Fuchs Werner
Gemeinderat	Höcherl Albert
Gemeinderat	Kitzinger Albert
Gemeinderat	Probst Jürgen
Gemeinderat	Reschke Reinhart
Gemeinderat	Schuster Martin
Gemeinderat	Wiesgrill Robert
Gemeinderat	Witzmann Andreas
Gemeinderat	Zwacknagl Daniel
Gemeinderat	Hien Florian

ab Punkt 3

Die Beschlussfähigkeit des Gemeinderats ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Matthias Fischer

Schriftführer: Katharina Auernheimer

Die Sitzung war **öffentlich**. Es folgte von 20:20 Uhr bis 21:50 Uhr ein nichtöffentlicher Teil.

TOP 12

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

BG "Laurentius" Oberzeitldorn; Aufstellungsbeschluss zum 1. Deckblatt

Sachvortrag:

*Die Gemeinde Kirchroth beabsichtigt die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Bau-
gebiet „Laurentius“ in Oberzeitldorn mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 1.*

*Der Anlass für die Änderung ist, dass im WA 1 und im WA 2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
sind und lediglich im WA 3 sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Dabei sind je Wohngebäude (Einzel-
haus) max. zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit und je Mehr-
familienhaus max. 6 Wohneinheiten zulässig. Hierbei stellt sich bereits jetzt eine Problematik mit
mehreren Interessenten, da vor allem das WA 1 für Bauträger gedacht ist sollten diese bei dem
Bau nicht von Wohnhausarten sowie Wohneinheiten eingeschränkt werden. Die Größe des Hau-
ses im WA 1 und im WA 2 soll sich über die Grundflächenzahl regeln. Die geregelten Geschosse
bleiben gleich.*

*Der Bebauungsplan soll dahingehend geändert werden, dass folgender Punkt aus den textlichen
Festsetzungen neuformuliert wird:*

- *Punkt 1.3.2. Es sind Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser zulässig.*

Beschlussbuchauszug

Folgende Punkte sollen aus dem Bebauungsplan gestrichen werden:

- *Punkt 1.3.3. Im WA 1 und WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig*
- *Punkt 1.3.4. Im WA 3 sind Mehrfamilienhäuser zulässig.*
- *Punkt 1.3.5. Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.*
- *Punkt 1.3.6. Je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig.*
- *Punkt 1.3.7. Je Mehrfamilienhaus sind max. 6 Wohneinheiten zulässig*

Auch in den planlichen Festsetzungen sind diese Bereiche separiert. Hierbei soll folgendes aus den planlichen Festsetzungen gestrichen werden:

- *Punkt 3.2: Kettenbauweise, Parzellen 1a-6c: Geschlossene Bauweise (Kettenhäuser); ~~zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser~~*
- *Punkt 3.3: offene Bauweise, Parzellen 7-23 und P1 bis P3, ~~zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser~~*
- *Parzelle 24: offene Bauweise; ~~zulässig sind Mehrfamilienhäuser~~*

Des Weiteren soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze anstatt 1 Stellplatz zu errichten ist. Folgender Punkt aus den textlichen Festsetzungen wird somit neu formuliert:

- *Punkt 2.1.1. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor einer Garage oder einem Carport zählt nicht als Stellplatz.*

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die Ausschlusskriterien des § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB nicht zutreffen, kann das Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Als berührte Behörde ist lediglich die Abteilung Städtebau des Landratsamtes Straubing-Bogen zu beteiligen.

Die Änderungen werden im Entwurf des Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 25.11.2025, der diesem Beschluss beiliegt, aufgezeigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Laurentius“ Oberzeitldorn durch Deckblatt Nr. 1. Das Aufstellungsverfahren erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Deckblatts Nr. 1 in der Fassung vom 25.11.2025, der auf den Fortsetzungsblätter Nrn. 23 bis 26 dargestellt ist und zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt wird.

Der Änderungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden ist durchzuführen.

Die Übereinstimmung der Ablichtung

mit dem Original wird bestätigt.



Kirchroth, 26.11.2025

Gemeinde Kirchroth

Patrizia Edenhofer

Verwaltungsfachangestellte

