



**Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
WA „Laurentius“ in Oberzeitldorn**

Änderung der textlichen Festsetzungen mit Begründung

Fassung vom 25.11.2025

Aufstellungsbeschluss vom 25.11.2025

Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 25.11.2025

Satzungsbeschluss vom _____

In Kraft getreten am _____

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 „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 (Einzelhaus) max. zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit und je Mehrfamilienhaus 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 Hauses im WA 1 und im WA 2 soll sich über die Grundflächenzahl regeln. Die geregelten Geschosse bleiben gleich. Ein Mehrfamilienhaus fällt unter Einzelhäuser.

2. Inhalt und Umfang der Änderung

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

- *Punkt 1.3.2. Es sind Einzel-, und Doppelhäuser zulässig.*

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.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Die vorgesehene Änderung entspricht weiterhin den Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Laurentius“ in der Fassung vom 25.04.2023.

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 „Laurentius“ in Oberzeitldorn behalten weiterhin Gültigkeit.

5. Aufstellungsverfahren

1) Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Kirchroth hat in der Sitzung vom 25. November 2025 gem. § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblatts Nr. 1 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Laurentius“ in Oberzeitldorn beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2) Beteiligung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Deckblatts Nr. 1 in der Fassung vom 25.11.2025 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 11.12.2025 bis 19.01.2026.

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 _____ das Deckblatt Nr. 1 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Laurentius“ in Oberzeitldorn in der Fassung vom _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kirchroth, den

(Siegel)

Matthias Fischer, Erster Bürgermeister

4) Ausfertigung

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

Kirchroth, den

(Siegel)

Matthias Fischer, Erster Bürgermeister

5) Inkrafttreten

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

Kirchroth, den

(Siegel)

Matthias Fischer, Erster Bürgermeister