

Gemeinde Kirchroth



## 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 27.01.2026

In Kraft getreten am 14.04.2026

#### 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 27.01.2026 das Deckblatt Nr. 1 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Laurentius“ in Oberzeitldorn in der Fassung vom 25.11.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Kirchroth, den 13. APR. 2026

Matthias Fischer, Erster Bürgermeister

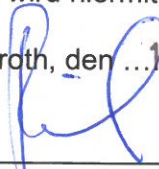


4) Ausfertigung

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



Kirchroth, den ...13. APR. 2026...

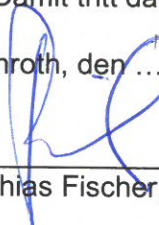
  
Matthias Fischer, Erster Bürgermeister

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 ...14. APR. 2026...

  
Matthias Fischer, Erster Bürgermeister

