

Gemeinde Kirchroth



Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Laurentius“ in Oberzeitldorn

Änderung der Planzeichen und textlichen Festsetzungen mit Begründung

Fassung vom 25.08.2026

Aufstellungsbeschluss vom 25.08.2026

Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 25.08.2026

Satzungsbeschluss vom _____

In Kraft getreten am _____

Aufgestellt

Carola Rath
Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

Carola Rath

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. 2.

Der Anlass für die Änderung ist, dass derzeit im WA 1 zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten sind. Aufgrund eines vermehrten Wunschs auch nach eingeschossigen Häusern für ein seniorengerechtes Wohnen im Alter soll im WA 1 nun auch nur ein Vollgeschoss zulässig sein. Das Maß der baulichen Nutzung wird damit dem WA 2 angepasst.

Ein weiterer Anlass für die Änderung ist, dass Metalldächer grundsätzlich unzulässig sind. Diese Festsetzung soll für Modulhäuser und „Tiny-Houses“ gestrichen werden, da diese in den meisten Fällen mit einem Metalldach ausgestattet sind.

2. Inhalt und Umfang der Änderung

Der Bebauungsplan soll wie folgt geändert werden:

In folgendem Punkt aus den Festsetzungen durch Planzeichen wird das Wort „zwingend“ mit „maximal“ ersetzt, sodass folgende Festsetzung gilt:

- 2.1 Mögliche Baukörper: WA 1 maximal zwei Vollgeschosse (II)

In folgendem Punkt aus den textlichen Festsetzungen wird das Wort „zwingend“ mit „maximal“ ersetzt, sodass folgende Festsetzung gilt:

- 1.2.1 Im WA 1 sind maximal 2-geschossige Gebäude zu errichten.

Der Punkt Nr. 2.1.6 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:

- Im WA 2 sind Metalldächer für Modulhäuser und „Tiny-Houses“ zulässig.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

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 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 25.08.2026 gem. § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblatts Nr. 2 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Laurentius“ in Oberzeitldorn beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2) Beteiligung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Deckblatts Nr. 2 in der Fassung vom 25.08.2026 erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Zur gleichen Zeit erfolgte die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB (vgl. § 4a Abs. 2 BauGB) Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3) Satzung

Die Gemeinde Kirchroth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ das Deckblatt Nr. 2 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Laurentius“ in Oberzeitldorn in der Fassung vom 25.08.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kirchroth, den

(Siegel)

Matthias Fischer, Erster Bürgermeister

4) Ausfertigung

Das Deckblatt Nr. 2 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. 2 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Laurentius“ in Oberzeitldorn gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt das Deckblatt Nr. 2 in Kraft.

Kirchroth, den

(Siegel)

Matthias Fischer, Erster Bürgermeister