Gemeinde Kirchroth

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

Änderung der Planzeichen und textlichen Festsetzungen mit Begründung

Aufstellungsbeschluss vom 25.08.2026

Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 25.08.2026

Satzungsbeschluss vom 27.10.2026

In Kraft getreten am 03.11.2026

Aufgestellt

Carola Rath
Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

Rath

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 gestrichen werden, da insbesondere Tiny- und Modulhäuser in den meisten Fällen mit einem Metalldach ausgestattet sind.

2. Inhalt und Umfang der Änderung

Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:

In Ziffer 2.1 der 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 Ziffer 1.2.1 der 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.

Die Ziffer 2.1.6 Satz 2 der textlichen Festsetzungen wird das Wort „unzulässig“ mit „grundsätzlich zulässig, sofern sie mindestens der Korrosionsschutzklasse III entsprechen“ ersetzt, sodass folgende Festsetzung gilt:

- 2.1.6. Dachdeckung:
  Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckten, nicht glänzenden roten, braunen, schwarzen oder grauen Farbtönen; verglaste Teilbereiche. Metalldächer sind grundsätzlich zulässig, sofern sie mindestens der Korrosionsschutzklasse III entsprechen.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Die Aufstellung des Deckblatts Nr. 2 wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderungen 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 01.09.2026 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 08.09.2026 bis 12.10.2026 (§ 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 27.10.2026 das Deckblatt Nr. 2 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Laurentius“ in Oberzeitldorn gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

BAYERN · GEMEINDE KIRCHROTH (Siegel)

Kirchroth, den 02. NOV. 2026

Matthias Fischer, Erster Bürgermeister

4) Ausfertigung
Das Deckblatt Nr. 2 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Laurentius“ in Oberzeitldorn wird hiermit ausgefertigt.

BAYERN · GEMEINDE KIRCHROTH (Siegel)

Kirchroth, den 02. NOV 2026

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.

BAYERN · GEMEINDE KIRCHROTH (Siegel)

Kirchroth, den 03. NOV. 2026

Matthias Fischer, Erster Bürgermeister