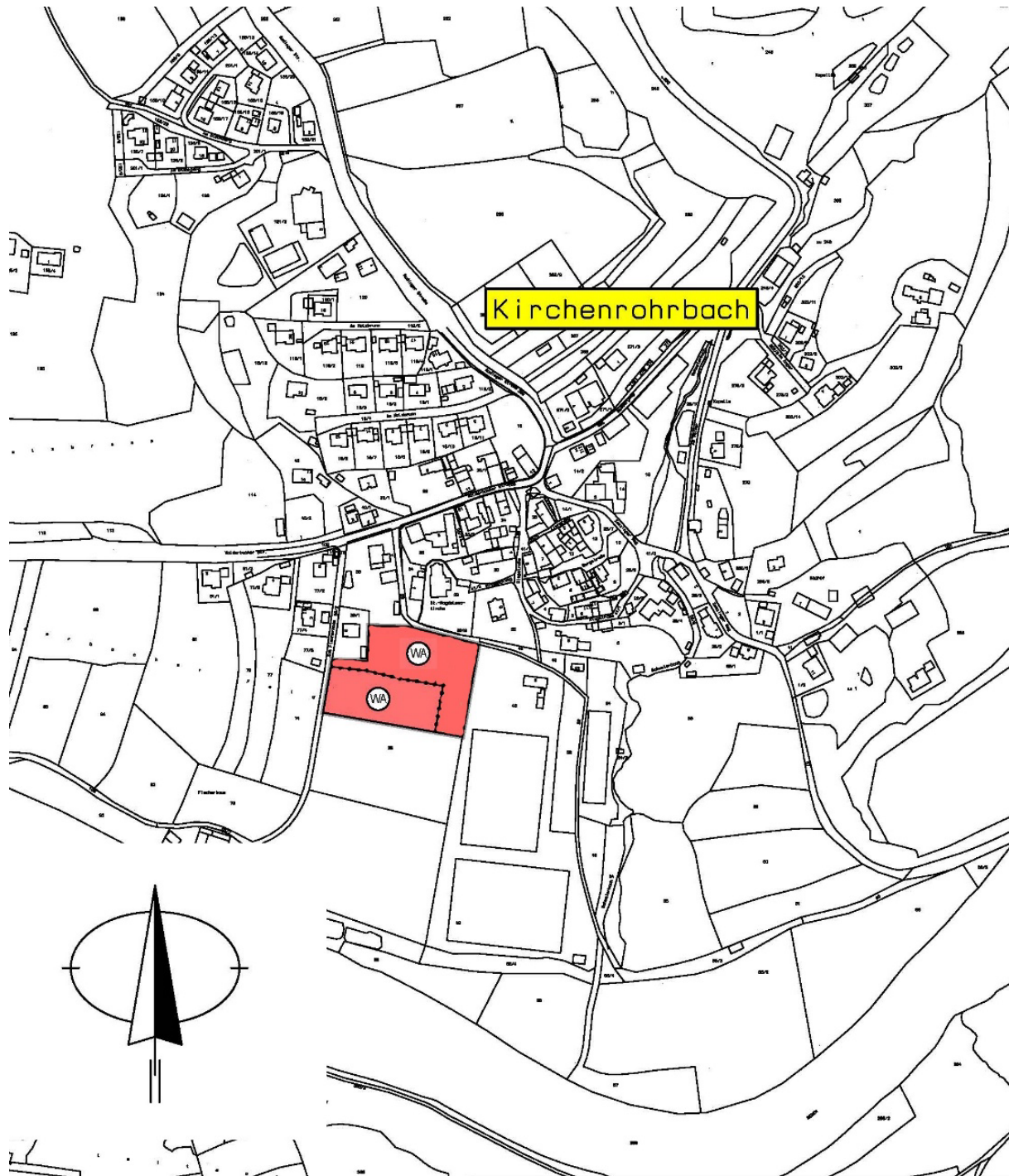


**Bebauungsplan  
„Kirchenrohrbach Süd“  
Deckblatt Nr. 2  
- Verfahren gemäß §13a BauGB -**

Erstellt 25.09.2025  
Geändert 27.11.2025

# Übersichtslageplan

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“

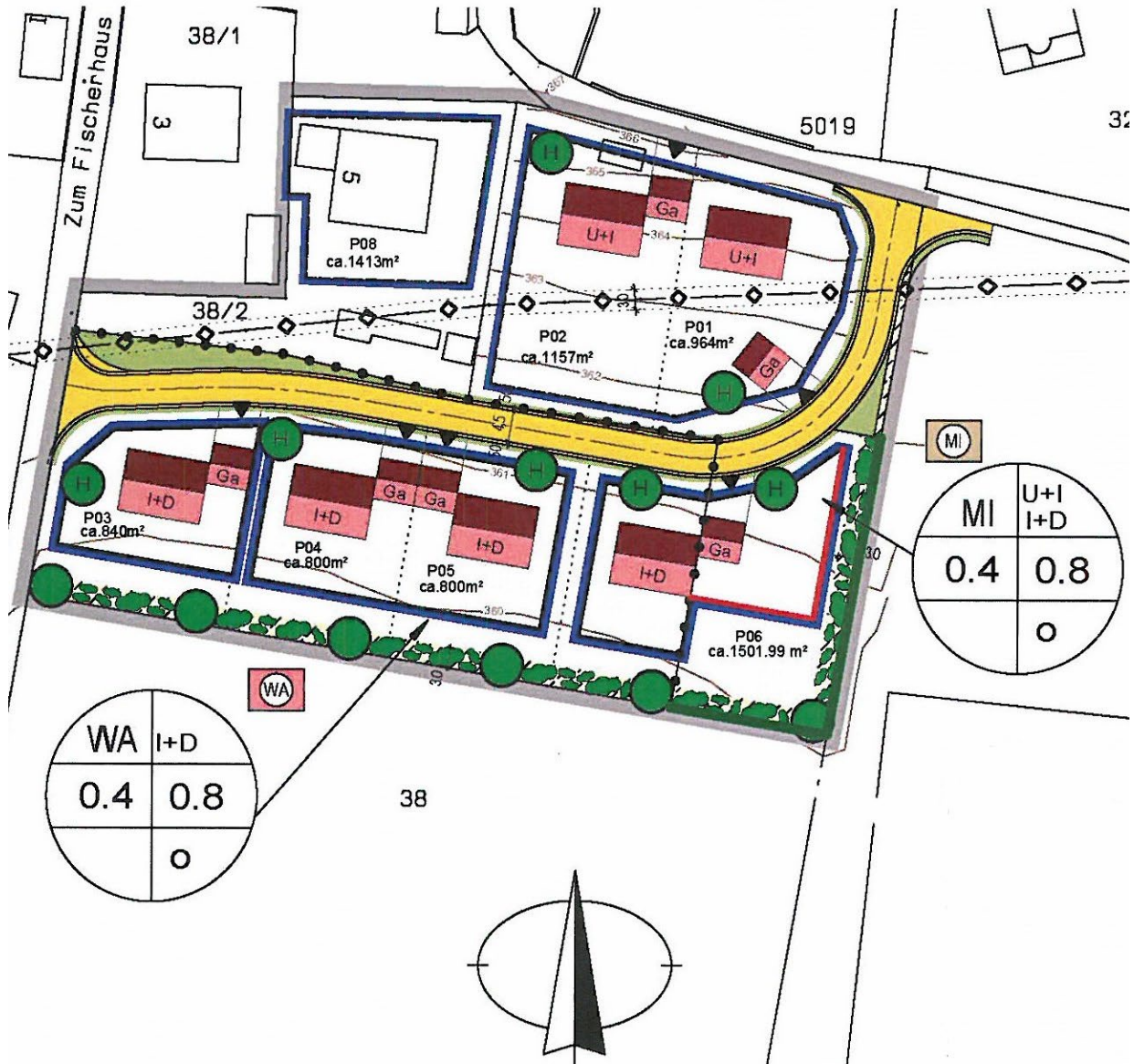


## Übersichtslageplan

M 1:5000

# Lageplan Bestand

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“



# Lageplan

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“



# Planzeichen als Festsetzungen

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“

## 1. Art der baulichen Nutzung (PlanzV 90)



Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)



Mischgebiete (§6 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (PlanzV 90)

U+I Als Höchstgrenze Untergeschoß und Erdgeschoß  
(als Vollgeschoß nach BayVO)

I+D Als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß  
(als Vollgeschoß nach BayBO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (PlanzV 90)

o Offene Bauweise



Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen (PlanzV 90)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

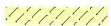


Einfahrt

## 5. Grünflächen (PlanzV 90)



Öffentliche Grünflächen



Privater Grünstreifen

## 6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (PlanzV 90)



geplante Private Bäume  
(innerhalb privatem Eingrünungsstreifen)



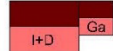


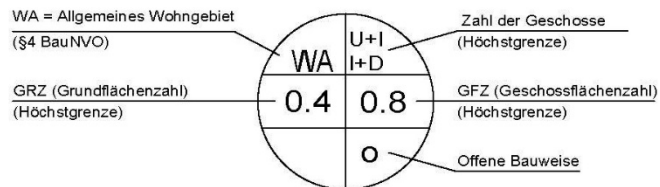
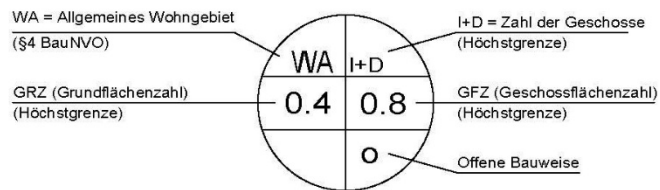
geplante Gehölzpflanzung





privater Eingrünungsstreifen

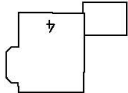
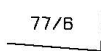




## 7. Sonstige Planzeichen (PlanzV 90)

- Ga      **geplanter Garagenstandort**
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  geplante Gebäude, Firstrichtung nicht zwingend vorgeschrieben



-  "passiver" Schallschutz
-  "aktive" Schallschutzmaßnahme

## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

-  bestehendes Gebäude mit Angabe der Hausnummer
-  bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
-  vorgeschlagener Grenzverlauf
- P02      Parzellenummer
-  vorgeschlagener Standort für private Hausbäume auf privater Gartenfläche (Abstand zur Grundstücksgrenze mindst. 2.0m)
-  einzutragendes Leitungsrecht für Abwasserleitungen mit Schutzstreifen (Wohngebäude, Garagen und der Neubau von Nebengebäuden im Schutzstreifen sind nicht zulässig)
-  Höhenlinie

# Textliche Festsetzungen

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 22.04.2013 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Kirchenrohrbach Süd“ in der Fassung des Deckblattes Nr. 1 vom 25.06.2013 der Gemeinde Walderbach werden dahingehend geändert, dass vorliegend die Art der baulichen Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO geändert wird, im Übrigen aber die planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kirchenrohrbach Süd“ in der Fassung des Deckblattes Nr. 1 vom 25.06.2013 gelten.

Aus redaktionellen Gründen (bessere Lesbarkeit, Anpassung an die bereits erfolgte Erschließung des Baugebietes) erhalten die textlichen Hinweise nachfolgende Fassung:

## Textliche Hinweise

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“

<p>Altlasten und Bodenschutz;</p>	<p>Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, Geruch) des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Mutterboden (Oberboden)</li><li>• Schutz des Oberbodens;</li><li>• Maßnahmen zum Schutz</li><li>• vor Schädlichen Umwelteinwirkungen</li></ul>	<p>Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.</p> <p>Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 und DIN 19731 für einen schonenden Umgang mit Böden zu beachten. Insbesondere ist vor den Bautätigkeiten der schützenswerte Oberboden (Humus) vorher abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zu verwerten. Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.</p> <p>Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Für die Entsorgung überschüssiger Massen soll rechtzeitig ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept erstellt werden.</p>
<p>Denkmalschutz</p>	<p>Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt</li></ul>

	<p>haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</li> <li>• Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.</li> </ul>
Einfahrtsbereiche	Der Einfahrtsbereich zum Plangebiet ist über die bestehende Zufahrt von den Ortsstraßen „Walderbacher Straße“ und „Zum Fischerhaus“ gesichert.
Freiflächengestaltung	In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 1 BauVorIV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende, Eingrünung der Baulichkeit zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.
Grundstückszufahrten	Es wird empfohlen, für den Bau aneinandergrenzender Zufahrten zur optischen Aufwertung einen trennenden Grünstreifen von mindestens 1 m Breite vorzusehen. Überdimensionierte, ungegliederte befestigte Flächen können so vermieden werden.
Grund-, Drän- und Quellwasser	Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
Lärmemissionen	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist teilweise Lärmemissionen von angrenzenden Sportanlagen ausgesetzt. Die Geräuschemissionen der Sportanlagen verursachen am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs in der sonntäglichen Ruhezeit am Mittag Überschreitungen des Richtwerts für Allgemeine Wohngebiete nach der 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“. „Aufgrund der Überschreitung des Richtwertes an der Süd- und Ostfassade der Parzelle 6 im Zeitbereich „Ruhezeit Mittag an Sonntagen“ für Allgemeine Wohngebiete, sollte gegebenenfalls die Ausrichtung von Ruheräumen hinsichtlich der Lärmquellen berücksichtigt werden.“
Leuchtmittel	Natriumbedampfte Leuchtmittel zum Schutze der Insekten sind zu verwenden.
Nachbarschaftsrecht	Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten: 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
Niederschlagswasser	Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Die a.a.R.d.T. (z.B. ATV-DVWK A 117, A 138, M 153) sind zu beachten. Nach diesen Normen sollte eine Versickerung im Regelfall oberflächennah unter Nutzung der belebten Oberbodenzone zu Reinigungszwecken erfolgen. Zur geordneten Beseitigung der gesammelten Niederschlagswässer ist beabsichtigt, eine eigene Leitung zum vorhandenen Regenüberlaufbecken bei FINr. 77/5 Gmk Kirchenrohrbach zu legen und das anfallende Niederschlagswasser dort in den Ableitungskanal in Richtung Regen zu führen. Das erforderliche Verfahren zur Erlangung der „Beschränkten wasserrechtliche Erlaubnis“ zur Einleitung

	<p>gesammelter Niederschlagswässer über eine Rohrleitung wird beim Landratsamt Cham beantragt werden.</p> <p>Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Grundsätzlich muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden.</p> <p>Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile anderer Grundstücke entstehen.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt an einer leicht nach Süden geneigter Fläche. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Bei der Unterkellerung kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Empfohlen wird das von den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zusätzlich durch geeignete Rückhaltevorrückrichtungen für die Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Geeignete Möglichkeiten hierfür bilden am Standort z.B. die Anlage von Zisternen, Teichanlagen bzw. Versickerungsmulden.</p> <p>Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.</p> <p>Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TREN GW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.</p> <p>Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.</p> <p>Es wird eine Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude von mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände empfohlen. Tiefgaragenzufahrten sollten konstruktiv so gestaltet werden, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.</p> <p>Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.</p>
Rückstau ebene	Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstau ebene zu beachten. Unter der Rückstau ebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden
Stellplatznachweis	Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.
Stromversorgung	Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu

	<p>vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteiler-schächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p>
Telekommunikation	<p>Die Deutsche Telekom AG wird aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchführen. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;</li> <li>• dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG eingeräumt wird;</li> <li>• dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz §68 Abs. 3 beschrieben steht.</li> </ul> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg (Tel: 0941/707- 6620) in Verbindung setzt.</p> <p>Dem Gemeinderat ist bekannt, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden und zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung stehen, so dass zur Versorgung des Baugebietes bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. Die Erschließung durch die Telekom AG kann auch über Funkverbindungen erfolgen.</p>
Versiegelung	<p>Auf eine zwingende Formulierung des Verbots der Versiegelung der nicht überbauten Flächen wird ausdrücklich verzichtet. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sollen für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwendet werden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.</p>

# Begründung

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“

## 1. Plangebiet

Das Gebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Kirchenrohrbach. Es ist über die Ortsstraße „Zum Fischerhaus“, die von der „Walderbacher Straße“ abzweigt, und die Straße „Zum Schönen Flecken“ erschlossen. Der Geltungsbereich schließt im Norden an bestehende Bebauung und den Friedhof an. Im Osten ist das Gebiet durch eine Sportanlage begrenzt. Im Süden begrenzen landwirtschaftliche Flächen das Gebiet und leitet in die freie Feldflur über. Im Westen ist das Gebiet durch die Ortsstraße „Zum Fischerhaus“ begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,8490 ha. Das Gebiet ist geprägt durch Wohnbebauung, überwiegend in Form freistehender Einfamilienhäuser, welche der Straße „Zum Schönen Flecken“ zugeordnet sind.

## 2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs in Teilen von einem Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO in ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ wurden neue bauliche Entwicklungsmöglichkeiten am südlichen Ortsrand von Kirchenrohrbach geschaffen. Entsprechend der vorhandenen vielfältigen Nutzung in der näheren Umgebung des Plangebiets, wurde in Teilen ein Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung sollte ein breites Spektrum an Nutzungen ermöglichen, so dass eine räumliche bzw. bauliche Nähe von Wohnen und Arbeiten hätte umgesetzt werden können. Der Flächennutzungsplan – Deckblatt Nr. 11 - stellt dort bereits eine gemischte Baufläche (Planung) dar. Die Festsetzung als Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO berücksichtigte die Lärmimmissionen und den Flächennutzungsplan (FNP). Im Gebiet wurden jedoch entgegen der ursprünglichen Absicht bisher ausschließlich Gebäude mit reiner Wohnnutzung errichtet. Nachdem inzwischen nur noch wenige Bauflächen verfügbar sind, konnten weitere Bauanträge mit reiner Wohnnutzung durch die Baugenehmigungsbehörde nicht genehmigt werden, da sonst der Charakter eines Mischgebiets nicht mehr gewahrt wäre und so das Gebiet seine gesetzlich vorgesehene Zweckbestimmung verlöre. Eine Nachfrage nach gewerblicher Nutzung im Sinne eines Mischgebiets besteht im Gegensatz zur Nachfrage nach Wohnraum in diesem Gebiet nicht. Deshalb wurden verschiedene Ansätze geprüft, Wohnbauvorhaben, der tatsächlichen Nutzung des Gebiets entsprechend, einer baurechtlichen Genehmigung zuzuführen. Im Hinblick auf die geringe Lärmbelastung durch die östlich angrenzende Sportanlage ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO möglich. Zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums wird nun die Nutzungsänderung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) angestrebt. Dazu ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

## 3. Geltendes Recht

### 3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der aktuelle FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gemischte Baufläche (Planung)“ dar. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) kann damit nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der FNP ist im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von „Gemischte Baufläche (Planung)“ in „Wohnbaufläche (Umsetzung)“ anzupassen.

### 3.2 Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ setzt innerhalb des Geltungsbereichs in einem Teilbereich Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO fest. Nutzungen gemäß §6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) und die Ausnahmen gemäß §6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) sind unzulässig. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt eine Teilfläche mit der Festsetzung „WA“. Diese Festsetzung soll beibehalten werden.

### 3.3 Andere Planungen

In Kirchenrohrbach besteht für den Ortskern eine Ortsabrundungssatzung. Der Planungsbereich ist hiervon jedoch nicht betroffen. Zum 01.10.2025 hat der Gemeinderat die Stellplatzsatzung beschlossen, die auch auf das Baugebiet Anwendung findet.

#### 4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, indem er die noch verfügbaren Bauflächen, dem tatsächlichen Bedarf entsprechend, als Wohnbaufläche nutzbar macht. Dadurch berücksichtigt der Bebauungsplan insbesondere die sozialen Belange der Bevölkerung in der Nachfrage nach Wohnraum. Das Vorhaben dient vorrangig der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Der Bebauungsplan kann insoweit als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, die hierfür erforderlichen Voraussetzungen nach §13a BauGB sind gegeben:

- Gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB umfasst die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Im näheren Umfeld erfolgen keine weiteren für dieses Gebiet relevanten Bauleitplanungen, so dass keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen wären, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Entsprechend §13a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder Landesrecht verpflichtet sind.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen nicht.

#### 5. Städtebauliche Ziele und planungsrechtliche Festsetzungen

Der bisher durch den Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ festgesetzte Gebietstyp Mischgebiet (MI) wird zugunsten der Schaffung von Wohnraum aufgehoben. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird in Teilen die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) in allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Im Übrigen gilt er ergänzend zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“. Dessen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) treten mit dem vorliegenden Bebauungsplan außer Kraft.

##### 5.1 Städtebauliche Konzeption, Planungsziel

Das Planungsziel ist, die verbleibenden Bauflächen im Gebiet entsprechend der Nachfrage als Wohnbauflächen nutzbar zu machen und damit die Aufsiedlung in diesem Bereich abzuschließen. Sonstige Festsetzungen im Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ wie zum Maß der baulichen Nutzung, zu der überbaubaren Fläche, zu abweichender Bauweise sowie zu der Gebäudestellung, bleiben von der Änderung der Art der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplans unberührt. Das städtebauliche Ziel, eine Wohnbebauung zu ermöglichen, die sich an dem bestehenden baulichen Umfeld orientiert und in dieses einfügt, bleibt Planungsgrundlage.

##### 5.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets ist gesichert und erfolgt über die Ortsstraße „Zum Fischerhaus“ zur Ortsstraße „Am Schönen Flecken“.

##### 5.3 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in dem bisher festgesetzten Mischgebiet (MI). Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) in allgemeines Wohngebiet (WA) ändert damit den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“. Im Übrigen gilt er ergänzend zu den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchenrohrbach Süd“.

##### 5.4 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §4 Abs. 2 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienende Gebäude und Nebenanlagen zulässig. Neben Wohngebäuden sind dies Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen. Außerdem zulässig sind

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Nutzungen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig, da diese dem Ziel des Bebauungsplans, der Schaffung von Wohnraum und der dem Wohnen dienenden weiteren Nutzungen, entgegenstehen.

#### 5.5 Maß der baulichen Nutzungen

In diesem Bebauungsplan wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Sonstige Festsetzungen, insbesondere das Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans „Kirchenrohrbach Süd“, entsprechen weiterhin den städtebaulichen Zielsetzungen für das Gebiet, werden daher nicht geändert und gelten weiterhin unverändert.

### 6. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd – Deckblatt Nr. 2“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Da der Bebauungsplan lediglich die Art der Nutzung mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) anstelle eines Mischgebiets (MI) neu regelt, ist eine relevante Beeinträchtigung der Umweltbelange durch die Aufstellung nicht gegeben.

#### 6.1 Lärm

Wegen der Lärmentwicklung wird auf die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 5.10 des Bebauungsplanes Kirchenrohrbach Süd verwiesen, die unverändert gelten. Ferner wird auf das das Lärmschutzgutachten des Büros GEO.Ver.S.UM vom 08.02.2013 hingewiesen. Bereits in der vorgenannten schalltechnischen Untersuchung wurde berücksichtigt, dass die Gebietsnutzung MI in der Praxis schwer zu realisieren ist und sich in der Regel gezeigt hat, dass sich entweder von vorneherein oder mit der Zeit eine allgemeine Wohnnutzung durchsetzen wird. Aus diesem Grund wurde bei der Beurteilung von Mischgebieten vorsorglich das Schutzbedürfnis für allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt. Dieser Argumentation folgend kann eine Überschreitung des Richtwertes nach der 18. BImSchV für WA-Nutzungen in der sonntäglichen Ruhezeit am Mittag am Immissionsort 7 nicht ausgeschlossen werden. Dies wurde jedoch wie vorstehend ausgeführt im Bebauungsplan Kirchenrohrbach Süd bereits berücksichtigt.

#### 6.2 Boden

Erweiterte Eingriffe in das Schutzgut Boden sind gegenüber der ursprünglichen Planung nicht gegeben und somit nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die mit der Aufsiedlung des Gebiets verbundenen Eingriffe sind über den Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ ausgeglichen.

#### 6.3 § 44 BNatSchG - Untersuchung geschützter Tierarten

Eine Untersuchung ist nicht erforderlich, da durch die Änderung bezüglich der Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen entstehen.

#### 6.4 Verbleibende Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, die ausschließlich die Art der baulichen Nutzung betreffen, entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die bereits bestehenden Belastungen des Schutzgutes Mensch durch Lärmimmissionen bleiben dagegen weiterhin bestehen.

### 7. Gültigkeit des bestehenden Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach Inkrafttreten zusätzlich zu den weiter geltenden Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Kirchenrohrbach Süd gelten und ersetzt die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) vollständig. Dies entspricht auch weiterhin dem Ziel der gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Auf die Begründung zum Bebauungsplan Kirchenrohrbach Süd in der Fassung des Deckblattes Nr. 1 wird verwiesen.

## **Wesentliche Auswirkungen**

Durch die Änderungen ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß §10a Abs. 1 BauGB**

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, so dass von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Absatz 1 BauGB abzusehen ist.

# Satzung

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“

## Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Kirchenrohrbach Süd“ der Gemeinde Walderbach mittels Deckblatt Nr. 2

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung am 27.11.2025 das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ als Satzung beschlossen.

### §1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ ist der Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil sowie der Begründung und den Verfahrensvermerken vom 27.11.2025 maßgeblich. Diese sind Bestandteil der Satzung.

### §2

#### Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom 27.11.2025
2. Textlicher Teil vom 27.11.2025

### §3

#### Inkrafttreten

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Walderbach, 01.12.2025



Schwarzfischer  
1. Bürgermeister



#### Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am 01.12.2025  
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am 15.01.2026

# Verfahrensvermerke

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“

## 1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat in der Sitzung vom 25.09.2025 die Änderung des Bebauungsplanes „Kirchenrohrbach Süd“ mittels Deckblatt Nr. 2 im Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Gemäß §13a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. §13a Abs. 4 BauGB wurde die ortsübliche Bekanntmachung nach §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit der Bekanntmachung nach §13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verbunden.

## 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Fachstellenanhörung

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB und der frühzeitigen Fachstellenanhörung nach §4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr.1 BauGB abgesehen.

## 3. Öffentliche Auslegung

Der vom Gemeinderat in der Sitzung vom 25.09.2025 gebilligte Entwurf des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan Kirchenrohrbach Süd in der Fassung vom 25.09.2025 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2025 bis 12.11.2025 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 02.10.2025 angeschlagen an der Amtstafel am 02.10.2025 ortsüblich hingewiesen. Hingewiesen wurde darauf, dass gemäß §13a Abs. 3 i.V.m. §13a Abs. 4 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll und sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, da keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet.

## 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 10.10.2025 bis 12.11.2025 gegeben. Hingewiesen wurde darauf, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach §2a und von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden (§13 Abs. 3 BauGB).

## 5. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss nach §10 BauGB

Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.11.2025 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und das Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 27.11.2025 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## 6 Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans „Kirchenrohrbach Süd Deckblatt Nr. 2“ wurde am 01.12.2025 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde Walderbach bekannt gemacht. Zusätzlich wurde die Bekanntmachung und das Deckblatt Nr. 2 auf der gemeindlichen Homepage unter [www.walderbach.de/Bürgerservice/öffentliche](http://www.walderbach.de/Bürgerservice/öffentliche) Planauslegungen veröffentlicht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bauleitplanänderung in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den ortsüblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Walderbach, 01.12.2025



Schwarzfischer  
1. Bürgermeister



### Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am 01.12.2025  
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am 15.01.2026

# Bekanntmachung

**des Satzungsbeschlusses  
zur Änderung des Bebauungsplans  
„Kirchenrohrbach Süd“  
mittels Deckblatt Nr. 2  
der Gemeinde Walderbach**

Der Gemeinderat Walderbach hat mit Beschluss vom 27.11.2025 das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wird die Bekanntmachung und das Deckblatt Nr. 2 auf der gemeindlichen Homepage unter [www.walderbach.de/Bürgerservice/öffentliche Planauslegungen](http://www.walderbach.de/Bürgerservice/öffentliche_Planauslegungen) veröffentlicht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Walderbach, 01.12.2025



Schwarzfischer  
1. Bürgermeister



**Bekanntmachungsnachweis**

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am 01.12.2025  
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am 15.01.2026