

# 1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Walderbach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Walderbach“ (Sanierungssatzung) Vom 06.08.2024

Die Gemeinde Walderbach erlässt aufgrund von 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), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) und § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 25.07.2024 folgende Satzung:

## § 1

Die Satzung der Gemeinde Walderbach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Walderbach“ vom 20.10.1992 wird wie folgt geändert:

(1) §1 erhält nachfolgende Fassung:

### „§1

#### Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 21,03 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung "Ortskern Walderbach". Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung Walderbach:

| FINr. | Straße / Hausnummer     | Bemerkung (z.B. Freifläche) |
|-------|-------------------------|-----------------------------|
| 1     | Hauptstraße 8           | Gebäude- und Freifläche     |
| 2     | Hauptstraße 6           | Gebäude- und Freifläche     |
| 3     | Kirchstraße 1           | Gebäude- und Freifläche     |
| 5     | Adolph-Kolping-Straße   | Ortsstraße                  |
| 5/2   | Kirchstraße             | Freifläche                  |
| 6     | Kirchstraße 3           | Pfarrkirche                 |
| 7     | Kirchstraße 5           | Klosteranlage               |
| 8     | ---                     | Kreislehrgarten             |
| 8/1   | Adolph-Kolping-Straße 3 | Pfarramt                    |
| 9     | Kirchstraße 7           | Gebäude- und Freifläche     |
| 11    | Klostermühlstraße 14a   | Gebäude- und Freifläche     |
| 11/1  | Klostermühlstraße 10    | Gebäude- und Freifläche     |
| 11/2  | Klostermühlstraße 12    | Gebäude- und Freifläche     |
| 12/1  | ---                     | Regenufer                   |
| 12/2  | Klostermühlstraße 14    | Gebäude- und Freifläche     |
| 15    | Klostermühlstraße 8     | Gebäude- und Freifläche     |
| 17    | Am Prälatengarten 2 + 4 | Gebäude- und Freifläche     |
| 19    | ---                     | Prälatengarten              |
| 20    | ---                     | Fußweg                      |
| 20/2  | zu Klostergasse         | Garten                      |
| 20/3  | zu Kirchstraße 2        |                             |
| 20/4  | ---                     | Prälatengarten              |

|       |                               |                           |
|-------|-------------------------------|---------------------------|
| 20/5  | zu Klostergasse               | Garten                    |
| 20/6  | zu Kirchstraße 2              |                           |
| 21/2  | Klostermühlstraße             | Brunnenschacht            |
| 22    | Hofbau                        | Verkehrsfläche, Parkplatz |
| 22/1  | nähe Hofbau                   | Gastank                   |
| 23    | Klostermühlstraße 6 und 6a    | Gebäude- und Freifläche   |
| 23/1  | Klostermühlstraße 6b          | Gebäude- und Freifläche   |
| 24    | Hauptstraße 2                 | Gebäude- und Freifläche   |
| 24/1  | Hofbau                        | Freifläche mit Lagerhalle |
| 25    | Klostergasse                  | Freifläche                |
| 25/2  | Klostermühlstraße 2           | Gebäude- und Freifläche   |
| 25/4  | zu Klostergasse 4             |                           |
| 25/5  | Klostergasse                  | Nebengebäude              |
| 25/6  | Klostergasse                  | Freifläche                |
| 26    | Klostergasse 2                | Gebäude- und Freifläche   |
| 26/2  | Kirchstraße 2                 | Gebäude- und Freifläche   |
| 27    | Klostergasse 4                | Gebäude- und Freifläche   |
| 28    | Hauptstraße 4                 | Gebäude- und Freifläche   |
| 29    | Klostergasse 6                | Gebäude- und Freifläche   |
| 32    | Hauptstraße 7                 | Gebäude- und Freifläche   |
| 34    | Am Kriegerdenkmal 1           | Gebäude- und Freifläche   |
| 35    | Am Kriegerdenkmal 3           | Gebäude- und Freifläche   |
| 36    | Am Kriegerdenkmal 7           | Gebäude- und Freifläche   |
| 37/2  | Am Kriegerdenkmal 5           | Gebäude- und Freifläche   |
| 38    | Am Kriegerdenkmal             | Ortsstraße                |
| 38/2  | ---                           | ehemaliger Brunnen        |
| 38/7  | ---                           | Parkplatz                 |
| 39    | Franz-Xaver-Witt-Str. 1       | Gebäude- und Freifläche   |
| 40    | Franz-Xaver-Witt-Str. 2 und 4 | Rathaus                   |
| 42    | Franz-Xaver-Witt-Str. 3       | Bäckerei                  |
| 42/1  | Stockhofer Str.               |                           |
| 44    | nähe Schulstraße              |                           |
| 44/5  | ---                           | Gehweg                    |
| 44/8  | ---                           | Parkplatz                 |
| 45    | Stockhofer Str. 4             | Gebäude- und Freifläche   |
| 45/2  | ---                           | Gehweg                    |
| 46    | Stockhofer Str. 2             | Gebäude- und Freifläche   |
| 46/3  | Zierergasse 1                 | Gebäude- und Freifläche   |
| 46/5  | zu Hauptstraße 9              |                           |
| 47    | Hauptstraße 9                 | Gebäude- und Freifläche   |
| 49    | nähe Katzenrohrbacher Str.    | Parkplatz                 |
| 49/9  | Hauptstraße 20                | Gebäude- und Freifläche   |
| 49/7  | nähe Katzenrohrbacher Str.    | Freifläche                |
| 49/11 | Hauptstraße 18                | Gebäude- und Freifläche   |
| 50    | Hauptstraße 12                | Gebäude- und Freifläche   |
| 51    | Hauptstraße 14                | Gebäude- und Freifläche   |
| 51/2  | Hauptstraße 16                | Gebäude- und Freifläche   |
| 56/1  | Zur Büchsn 1                  | Seniorenzentrum           |
| 56/4  | nähe Zur Büchsn               | Freifläche                |
| 57    | nähe Hauptstraße              | Freifläche, Sportanlage   |
| 57/1  | Zur Büchsn 4                  | Naturkindergarten         |
| 57/2  | Zur Büchsn 2                  | Pfarrheim                 |
| 57/9  | nähe Zur Büchsn               | Parkplatz                 |
| 60    | Regenstraße 6                 | Gebäude- und Freifläche   |
| 60/1  | nähe Regenstraße              | Freifläche, Nebengebäude  |

|       |                            |                                   |
|-------|----------------------------|-----------------------------------|
| 61    | Katzenrohrbacher Str. 2    | Gebäude- und Freifläche           |
| 61/1  | Katzenrohrbacher Str. 4    | Gebäude- und Freifläche           |
| 62    | Regenstraße 2              | Gebäude- und Freifläche           |
| 62/2  | in Walderbach              | ---                               |
| 63    | Regenstraße 3              | Gebäude- und Freifläche           |
| 65    | Katzenrohrbacher Str. 1    | Gebäude- und Freifläche           |
| 65/2  | nähe Katzenrohrbacher Str. | Freifläche                        |
| 66    | Hauptstraße 22             | Gebäude- und Freifläche           |
| 67    | Hauptstraße 24             | Gebäude- und Freifläche           |
| 68    | Hauptstraße 23             | Gebäude- und Freifläche           |
| 69    | nähe Hauptstraße           | Unterer Dorfplatz                 |
| 69/2  | Hauptstraße 21             | Gebäude- und Freifläche           |
| 70    | Hauptstraße 17             | Gebäude- und Freifläche           |
| 72/2  | Hauserbachstraße 1         | Gebäude- und Freifläche           |
| 72/3  | Hauptstraße 15             | Gebäude- und Freifläche           |
| 73/3  | Lohmühlstraße              | Ortsstraße (Teilfläche)           |
| 73/4  | Lohmühlstraße 2            | Gebäude- und Freifläche           |
| 73/8  | Lohmühlstraße 4            | Gebäude- und Freifläche           |
| 75    | in Walderbach              | Freifläche (Teilfläche)           |
| 75/2  | Hauserbachstraße 6         | ---                               |
| 77/2  | Hauserbachstraße 4         | Gebäude- und Freifläche           |
| 79    | Hauptstraße 25             | Gebäude- und Freifläche           |
| 80    | Hauserbachstraße 2         | Gebäude- und Freifläche           |
| 81    | Regenstraße 1              | Gebäude- und Freifläche           |
| 81/2  | nähe Regenstraße           | ---                               |
| 82    | Hauptstraße 26             | Gebäude- und Freifläche           |
| 84    | Hauserbach                 | Gewässer III. Ordnung             |
| 84/2  | Hauserbach                 | Gewässer III. Ordnung             |
| 85    | Hauptstraße 28             | Gebäude- und Freifläche           |
| 87    | Hauptstraße 30             | Gebäude- und Freifläche           |
| 88    | Hauptstraße 32             | Gebäude- und Freifläche           |
| 90    | Hauptstraße 34             | Gebäude- und Freifläche           |
| 90/3  | Kirchenrohrbacher Str. 1   | Gebäude- und Freifläche           |
| 91/7  | Wendenhofsiedlung 3        | Gebäude- und Freifläche           |
| 92    | Wendenhofsiedlung 1        | Gebäude- und Freifläche           |
| 93    | Hauptstraße 27             | Gebäude- und Freifläche           |
| 93/3  | nähe Hauptstraße           | Verkehrsfläche                    |
| 93/4  | nähe Hauptstraße           | Verkehrsfläche                    |
| 93/6  | nähe Hauptstraße           | Verkehrsfläche                    |
| 95    | Hauptstraße                | Staatsstraße St 2149 (Teilfläche) |
| 95/2  | Klostergasse               | Ortsstraße                        |
| 95/7  | ---                        | Freifläche                        |
| 95/8  | ---                        | Parkplatz                         |
| 95/9  | nähe Hauptstraße           | Verkehrsfläche                    |
| 95/10 | Katzenrohrbacher Str.      | Ortsstraße                        |
| 95/11 | Regenstraße                | Ortsstraße                        |
| 95/12 | Franz-Xaver-Witt-Str.      | Ortsstraße                        |
| 95/13 | ---                        | Zufahrt                           |
| 95/14 | Hauserbachstraße           | Ortsstraße                        |
| 95/15 | ---                        | Freifläche/Bürgersteig/Ortsstraße |
| 95/17 | in Walderbach              | Verkehrsfläche                    |
| 95/19 | Regenstraße                | Ortsstraße                        |
| 95/21 | Kirchstraße                | Ortsstraße                        |
| 95/22 | Klostermühlstraße          | Ortsstraße                        |
| 95/26 | nähe Hauptstraße           | Verkehrsfläche                    |

|        |                            |   |
|--------|----------------------------|---|
| 95/27  | nähe Hauptstraße           | Verkehrsfläche                                  |
| 95/28  | nähe Katzenrohrbacher Str. | Verkehrsfläche                                  |
| 112    | Wendenhofsiedlung          | Ortsstraße                                      |
| 112/2  | Hauptstraße                | Staatsstraße St 2149                            |
| 112/5  | Alte Hauptstraße           | Ortsstraße                                      |
| 129    | Kreisstraße                | CHA 23  |
| 131    | Haselmühlstraße 2          | Gebäude- und Freifläche                         |
| 132    | Haselmühlstraße            | Gebäude- und Freifläche                         |
| 133    | Haselmühlstraße            | ---   |
| 389/1  | Haselmühlstraße            | Ortsstraße                                      |
| 389/2  | Haselmühlstraße            | ---   |
| 390    | Regen / Regenbrücke        | Gewässer I. Ordnung / Brücke Kreisstraße CHA 23 |
| 390/1  | Klostermühlstraße 16       | Wasserkraftwerk                                 |
| 398/1  | ---                        | Friedhof und Freifläche                         |
| 399    | ---                        | Friedhof und Freifläche                         |
| 399/3  | nähe Hauptstraße           | Friedhof und Freifläche                         |
| 400    | ---                        | Friedhof  |
| 400/2  | Hauptstraße 2a             | Sondergebiet Nahversorgung                      |
| 400/3  | nähe Hauptstraße           | Friedhof und Freifläche                         |
| 400/4  | nähe Hauptstraße           | Fußweg  |
| 401/2  | nähe Hauptstraße           | Friedhof und Freifläche                         |
| 403    | nähe Hauptstraße           | Freifläche (Teilfläche)                         |
| 428    | Hauptstraße                | Staatsstraße St 2149 (Teilfläche)               |
| 428/1  | nähe Hauptstraße           | Fuß- und Radweg                                 |
| 428/4  | nähe Hauptstraße           | Friedhof und Freifläche                         |
| 435/2  | Hauptstraße 3              | Feuerwehrgerätehaus                             |
| 458/1  | Am Hochgraben              | Ortsstraße (Teilfläche)                         |
| 489/2  | Bergstraße                 | Zufahrt   |
| 489/4  | Stockhofer Str. 3          |   |
| 489/11 | ---                        | Gehweg (Teilfläche)                             |
| 489/12 | Stockhofer Str. 1          |   |
| 489/14 | ---                        | Gehweg  |
| 490    | Stockhofer Straße          | Kreisstraße CHA 23 (Teilfläche)                 |
| 503/6  | Schulstraße                | Ortsstraße (Teilfläche)                         |
| 505/3  | Hauptstraße 11             |   |
| 505/4  | Hauptstraße 13             |   |
| 506    | Zierergasse                | Ortsstraße (Teilfläche)                         |
| 507/2  | Lohmühlstraße 1            |   |
| 507/3  | Lohmühlstraße 3            |   |

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1 : 7.000 des Vermessungsamtes Cham vom Juli 2024 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt."

(2) § 2 erhält folgende Fassung:

„§2  
Verfahren

- (1) Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß §142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
- (2) Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen."

(3) § 3 erhält folgende Fassung:

**§3**

**Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des §144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung."

(4) § 4 erhält folgende Fassung:

**„§4**

**Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung wird gemäß §143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am 21.10.1992 rechtsverbindlich.

(2) Sie gilt bis zum 31.12.2034."

**§ 2**

Die Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung wird mit der Bekanntmachung gemäß §143 Abs. 1 BauGB rechtsverbindlich.

Walderbach, 06.08.2024



Schwarzfischer  
1. Bürgermeister



**Bekanntmachungsnachweis**

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am 06.08.2024  
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am 09.09.2024

# Bekanntmachung

**1. Änderungssatzung zur  
Satzung der Gemeinde Walderbach über die  
förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
„Ortskern Walderbach“  
(Sanierungssatzung)  
Vom 06.08.2024**

Der Gemeinderat Walderbach hat in der Sitzung vom 25.07.2024 die Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Walderbach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Walderbach“ beschlossen. Die Änderungssatzung zur Sanierungssatzung wird hiermit gemäß §143 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich. Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB soll die Sanierung bis 31.12.2034 durchgeführt werden.

Gemäß §143 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB wird in entsprechender Anwendung des §10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB die Satzung zu jedermanns Einsicht bei der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Mitgliedsgemeinde Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach (Öffnungszeiten: Montag bis Freitag 07.30 Uhr – 12.00 Uhr, Donnerstag von 13.00 – 18.00 Uhr) bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.


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,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung 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.

Gemäß §10a Abs. 2 BauGB wird die Satzung ergänzend auch in das Internet auf der Homepage der Gemeinde Walderbach unter [www.walderbach.de](http://www.walderbach.de) eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> zugänglich gemacht.

Walderbach, 06.08.2024

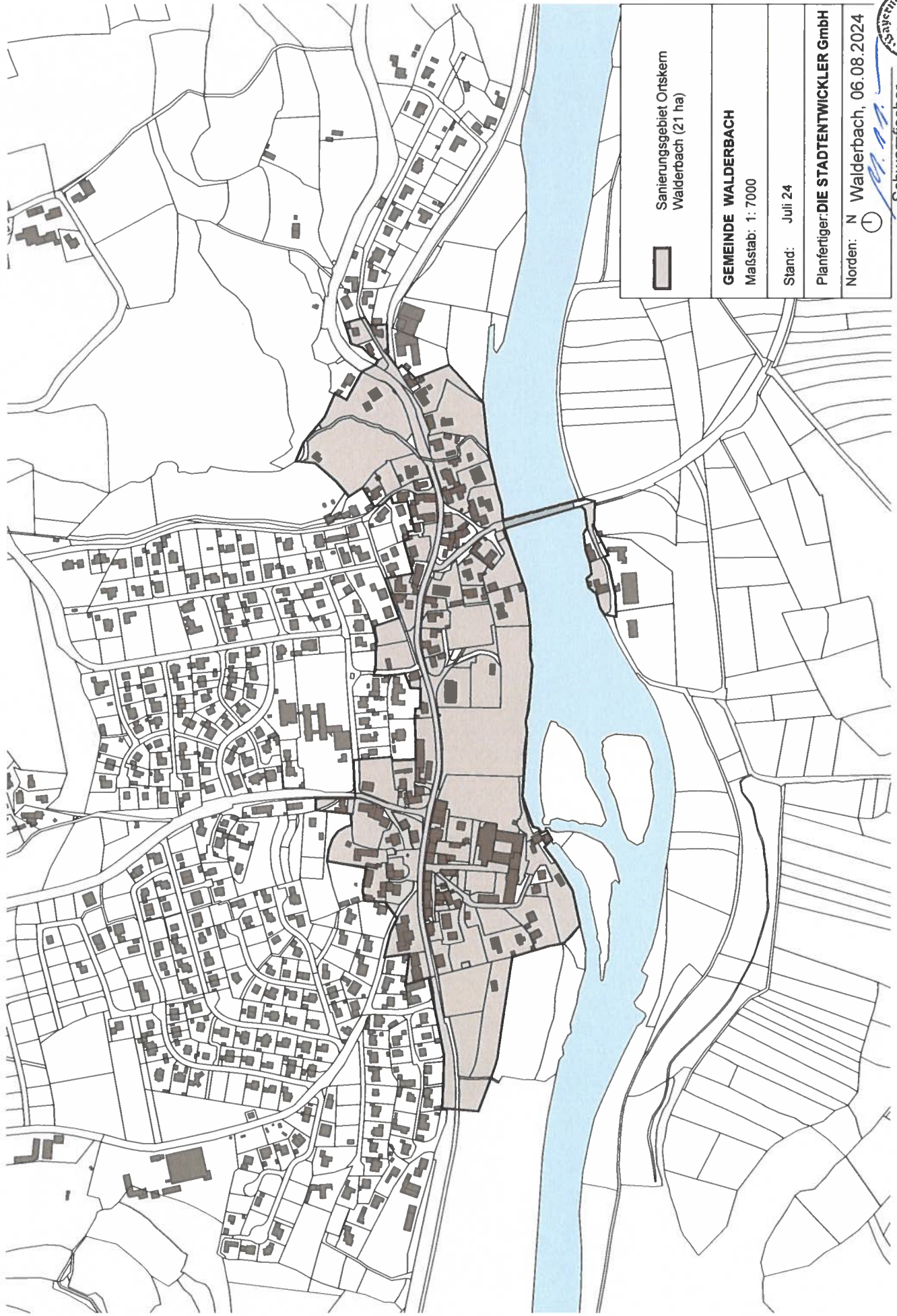
  
Schwarzfischer  
1. Bürgermeister



**Bekanntmachungsnachweis**

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am 06.08.2024  
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am 09.09.2024





Sanierungsgebiet Ortskern  
Walderbach (21 ha)

**GEMEINDE WALDERBACH**

Maßstab: 1: 7000

Stand: Juli 24

Planfertiger: **DIE STADTENTWICKLER GmbH**

Norden: N Walderbach, 06.08.2024



Schwarzfischer  
1. Bürgermeister