

# 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

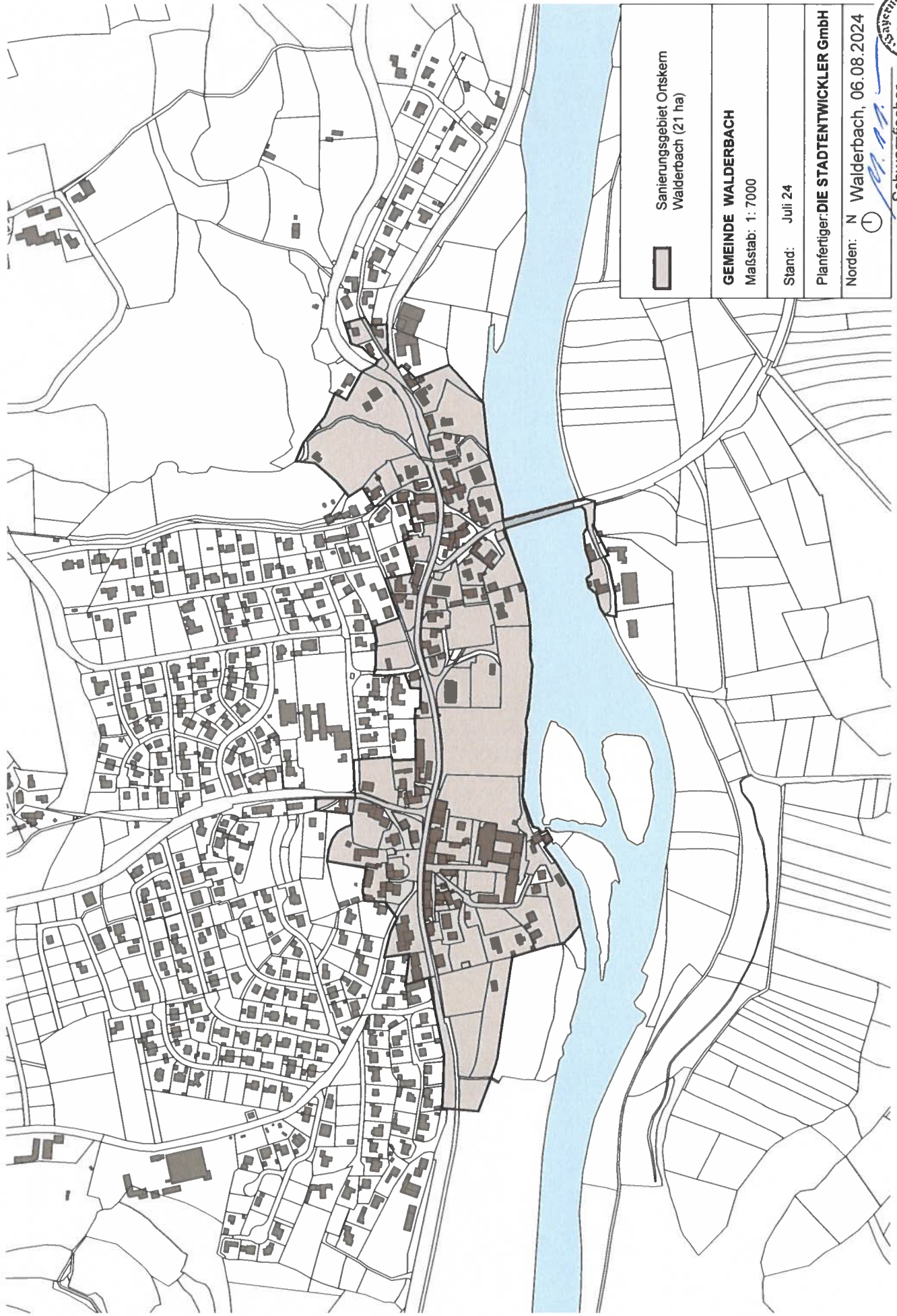


Schwarzfischer  
1. Bürgermeister



**Bekanntmachungsnachweis**

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



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