

**Satzung des Marktes Wonsees
über die Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 122 Gem. Wonsees in
die im Zusammenhang bebauten Bereiche
des Gemeindeteils Wonsees
-Ergänzungssatzung-**

Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom **27.07.2022** die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für das Grundstück Fl.Nr. 122 Gem. Wonsees, um die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Bau eines Einfamilienhauses mit Garagen zu schaffen. Die während der Beteiligung der betroffenen Bürger sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden vom Marktgemeinderat des Marktes Wonsees in der Sitzung am **XX** behandelt und abgewogen und beschlussmäßig behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderungen ist nicht erforderlich. Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 , erlässt der Markt Wonsees folgende

Ergänzungssatzung:

§ 1

Das im beiliegenden Lageplan bezeichnete Grundstück Fl.Nr. 122 der Gemarkung Wonsees wird in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Gemeindeteiles Wonsees einbezogen. Der Plan im Maßstab 1:1000 mit seinen weiteren Bestimmungen und Darstellungen, gefertigt von der VG Kasendorf, in der Fassung vom **XX** ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Der Markt Wonsees bezieht das im beiliegenden Lageplan gekennzeichnete Grundstück Fl.Nr. 122 der Gemarkung Wonsees in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Gemeindeteiles Wonsees ein, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie kann in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kasendorf, 95359 Kasendorf, Marktplatz 8, eingesehen werden.

§ 4

Gem. § 215 Abs. 1 BauGB werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Wonsees, den ~~XX~~

.....
Pöhner
Erster Bürgermeister

Dienstsiegel

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Der Markt Wonsees beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.Nr. 122 Gem.Wonsees eine Fläche zur Bebauung mit einem Wohnhaus auszuweisen. Auf den angrenzenden Flächen befinden sich bereits Einfamilienhäuser bzw. kirchliche Einrichtungen. Durch die Ergänzungssatzung soll eine städtebaulich verträgliche Erweiterung der Wohnbauflächen im Gemeindeteil Wonsees erfolgen, die auch einer Nutzung der benachbarten Grundstücke Rechnung trägt.

Textliche Darstellungen

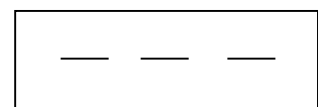
Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17. November 2014 (GVBl. 2014, S. 478), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl., S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. 07.2020 (GVBl. S. 350).

1. Festsetzungen

1.1 Baurechtliche Festsetzungen

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bezieht der Markt Wonsees im Gemeindeteil Wonsees das Grundstück Fl.Nr. 122 Gemarkung Wonsees in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wonsees ein.



1.1.2 Baufenster / Baugrenze (Kennzeichnung der überbaubaren Flächen)



1.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich, grünordnerische Festsetzungen

1.2.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Abgrabungen / Auffüllungen:

Abgrabungen und Auffüllungen sind – auch soweit sie baurechtlich verfahrensfrei hergestellt werden können – auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nach Möglichkeit ist der natürliche Geländeverlauf beizubehalten.

Altlasten / Abfallrecht:

Treten im Zuge der Baumaßnahmen Anhaltspunkte in Bezug auf schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen auf, sind die zuständigen Behörden zu verständigen und das weitere Vorgehen gemeinsam abzustimmen.

Bodenschutz:

Auf den besonderen Schutz von Boden nach § 12 Bodenschutzverordnung und DIN 18915, 19731 wird ausdrücklich hingewiesen. Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender Aushub ist entsprechend dem Bodenschutzrecht sorgfältig zu behandeln. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Überschüssiges Oberbodenmaterial und sofern vorhanden kulturfähiges Unterbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 Bodenschutzverordnung ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Bei nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürliche Funktion erfüllen können. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen, Vermischung und sonstige nachteilige Bodenveränderungen vermieden werden. Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden ist. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und zu lagern. Nur Böden mit einer geeigneten Mindestfestigkeit dürfen ausgebaut werden. Die Zwischenlagerung von Bodenmaterial ist möglichst zu vermeiden. Muss Bodenmaterial zwischengelagert werden, ist es vor Verdichtungen und Vernässungen sowie vor Verunreinigung zu schützen.

1.2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen, da erst auf Grund der konkreten Bauvorhaben die künftige Nutzung von Grundflächen, Versiegelung von Flächen und Veränderungen versiegelungsfähiger Flächen ermittelt werden können. Dies gilt insbesondere für den Kompensationsbedarf und ggf. notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle.

1.3 Erschließung

1.3.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung ist durch einen Anschluss der Flächen an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Sanspareil - Gruppe sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung kann im Mischsystem über die Abwasseranlage des Marktes Wonsees erfolgen. Beide Leitungssysteme sind bis zur südlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 122 Gem. Wonsees verlegt. Der Anschlusspunkt für die Abwasseranlage des Marktes Wonsees liegt allerdings erheblich höher als die ausgewiesene Baufläche. Sämtliches Abwasser (Schmutzwasser und nicht versickerbares Oberflächenwasser) müssen entweder über ein privates Pumpwerk zum Anschlusspunkt geführt oder über ein talseits gelegenes Vorderliegergrundstück im freien Gefälle zur Kanalisation geleitet werden. Sofern die Abwasserableitung oder ggf. auch die Wasserversorgung über ein Vorderliegergrundstück erfolgt, sind die Leitungsrechte im Grundbuch zu Gunsten des Grundstücks Fl.Nr. 122 Gem. Wonsees zu sichern.

Falls ein Abwasseranschluss über den vorbezeichneten Punkt an der südlichen Grundstücksgrenze erfolgt, hat der Anschlussnehmer geeignete Schutzvorkehrungen nach den anerkannten Regeln der Technik zu treffen, um Abwasserrückflüsse oder Überstau zu verhindern. Der Markt Wonsees übernimmt diesbezüglich keinerlei Haftung, da die topographischen Verhältnisse den Bauherren bereits vor einer Einbeziehung der Flächen in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich bekannt waren.

Nach Möglichkeit soll anfallendes Niederschlagswasser im Rahmen der rechtlichen Vorgaben versickert werden. Vor einer Versickerung ist zu prüfen, dass das in den Untergrund geleitete Wasser nicht auf den tiefergelegenen Grundstücken zu Tage tritt oder Kellerräume beeinträchtigt werden. Falls durch die Versickerung Beeinträchtigungen an Grundstücken Dritter entstehen, ist sämtliches Oberflächenwasser über die Kanalisation der Abwasseranlage des Marktes Wonsees zuzuleiten. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

1.3.2 Telekommunikation und Elektrizität

Die Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung schließen mit den Energieversorgungsunternehmen bzw. den Telekommunikationsanbietern gesonderte Vereinbarungen über die Erschließung, ohne dass die Mitwirkung der Gemeinde in irgendeiner Form notwendig wird. Baumaßnahmen sind den Unternehmen von den Bauherren mindestens 3 Monate vor Beginn anzuzeigen. Nach Auskunft der Bayernwerk GmbH sind im Planbereich Kabel verlegt. Die Kabeltrassen sind vor Beginn der Bauarbeiten aufzusuchen und abzustecken. Von der Mitte der Leitungstrasse ist ein Schutzbereich von 0,5 Metern von Bebauung freizuhalten.

1.3.3 Ortsbeleuchtung

Der Markt Wonsees wird seine Ortsbeleuchtungsanlage weder jetzt noch künftig zu den ausgewiesenen Bauflächen hin erweitern. Dennoch als notwendig erachtete Beleuchtungsmaßnahmen haben durch die Eigentümer der Grundstücke auf eigene Kosten im Einvernehmen mit dem Markt Wonsees zu erfolgen.

1.3.4 Straßenerschließung

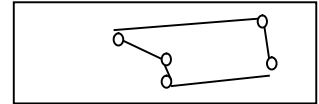
Die wegemäßige Erschließung des Grundstücks 122 Gem. Wonsees erfolgt über die Hollfelder Straße (Fl.Nr. 468 Gem. Wonsees). Die Bauwerber kennen die derzeit beengten Straßenverhältnisse, halten sie aber für die Erschließung ihres Vorhabens für ausreichend. Gegebenenfalls müssen die Bauwerber selbst durch private Geh- und Fahrrechte für bessere Verkehrsverhältnisse sorgen. Solche Geh- und Fahrrechte sind im Grundbuch abzusichern.

2. Weitere Planeintragungen

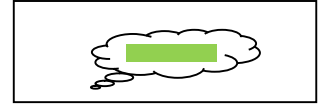
Flurstücksnummer

122

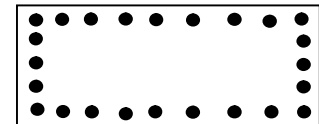
vorhandene Grundstücksgrenzen



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)



Baugrenze



3. Hinweise

3.1 Bodendenkmäler

Gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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 dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

3.2 Grenzabstände

Bei der Errichtung von Gebäuden und allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Bepflanzungen sind ständig soweit zurückzuschneiden, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

4. Verfahrensvermerke

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Wonsees beschloss in seiner Sitzung vom **27.07.2022** die Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Gemeindeteil Wonsees für das Grundstück Fl.Nr. 122 Gem. Wonsees. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt des Landkreises Kulmbach vom **XX, Nr. XX**).

4.2 Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom XX Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ein Entwurf der Satzung (mit Planbeilage in der Fassung vom XX) lag in der Zeit vom XX bis XX in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kasendorf zur allgemeinen Einsichtnahme mit der Möglichkeit zur Äußerung, Erörterung und Stellungnahme öffentlich auf. Die Auslegung wurde im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach vom XX, Nr. XX, bekanntgemacht. Über vorgebrachte Bedenken und Anregungen wurde in der Marktgemeinderatssitzung vom XX Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt und in die am XX ausgefertigte Satzung eingearbeitet.

4.3 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom XX die Ergänzungssatzung im Gemeindeteil Wonsees für das Grundstück Fl.Nr. 122 Gem. Wonsees in der Fassung vom XX beschlossen und am XX im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach vom XX, Nr. X amtlich bekanntgemacht .

Wonsees, den XX

Markt Wonsees

DS

Pöhner
Erster Bürgermeister

4.4 Inkrafttreten

Die Satzung wurde am XX ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kasendorf von jedermann eingesehen werden kann. Die Ergänzungssatzung im Gemeindeteil Wonsees, Fl.Nr. 122 Gem. Wonsees, ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wonsees, den XX

Markt Wonsees

DS

Pöhner
Erster Bürgermeister