

Markt Wonsees

**Satzung des Marktes Wonsees
über die Einbeziehung der Grundstücke Fl.Nrn. 294, 294/1, 294/2
Gem. Wonsees in die im Zusammenhang bebauten Bereiche
des Gemeindeteils Wonsees
-Ergänzungssatzung-**

Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 18.05.2019 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für die Grundstücke Fl.Nrn. 294, 294/1 und 294/2 Gem. Wonsees, um die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Bau von 2 Einfamilienhäusern 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 – abgesehen von der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde - in der Sitzung am **17.07.2019** behandelt und abgewogen. Im Anschluss an diese Abwägung änderten sich die Planungsabsichten dahingehend, als im Planbereich nur noch ein Einfamilienhaus errichtet werden sollte, was den Vorstellungen des Kreisbaumeisters und der unteren Naturschutzbehörde entgegenkam. Der Marktgemeinderat beschloss daher in seiner Sitzung vom **06.11.2019**, ein ergänzendes Auslegungsverfahren mit geänderten Planunterlagen durchzuführen. Die während der ergänzenden Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Anregungen wurden in der Marktgemeinderatssitzung vom **XX** 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 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748) 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 27. Mai 2015 (GVBl. S. 82) 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 17. November 2014 (GVBl. 2014, S. 478), erlässt der Markt Wonsees folgende

Ergänzungssatzung:

§ 1

Die im beiliegenden Lageplan bezeichneten Grundstücke Fl.Nrn. 294, 294/1 und 294/2 der Gemarkung Wonsees werden in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Gemeindeteiles Wonsees einbezogen. Der Plan im Maßstab 1:500 mit seinen weiteren Bestimmungen und Darstellungen, gefertigt von der VG Kasendorf, in der Fassung vom **18.11.2019** ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Der Markt Wonsees bezieht die Grundstücke Fl.Nrn. 294, 294/1 und 294/2 der Gemarkung Wonsees in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Gemeindeteiles Wonsees ein, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

§ 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 begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Wonsees, den **XX.XX.XX**

.....
Pöhner
Erster Bürgermeister

Dienstsigel

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Der Markt Wonsees beabsichtigt, am nördlichen Ortsrand von Wonsees eine Bauparzelle auszuweisen. Ein Teil der Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan für den Markt Wonsees als Wohnbaufläche dargestellt. Auf Grund der Ortsrandlage, der Erschließungssituation und der in unmittelbarer Nähe vorbeiführenden Staatsstraße ist es notwendig, dass planerische Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der Abstandsflächen zur Staatsstraße getroffen werden. Im Aufstellungsverfahren soll ferner geprüft werden, inwieweit zusätzliche Festsetzungen erforderlich sind, um die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht zu erschweren.

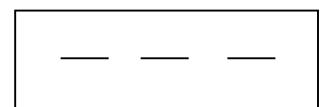
Textliche Darstellungen

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 § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. 2014, S. 286).

1. Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bezieht der Markt Wonsees im Gemeindeteil Wonsees die Grundstücke Fl.Nrn. 294, 294/1 und 294/2 Gemarkung Wonsees in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein. Infolge der Ortsrandlage im Eingangsbereich von Wonsees sind die Gebäude in einem regionaltypischen Baustil herzustellen.



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 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 ortsnahe 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. 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 erfolgt im Mischsystem über die Abwasseranlage des Marktes Wonsee. Beide Leitungssysteme führen nicht direkt an die Baugrundstücke heran; werden aber entsprechend erweitert. Mit den Bauwerbern sind Sondervereinbarungen über den Anschluss der Flächen an die Wasserversorgungsanlage und die Abwasserbeseitigungsanlage abzuschließen.

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.

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

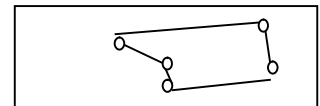
Die wegemäßige Erschließung der Grundstücke 294/1 und 294/2 Gem Wonsees erfolgt über die Ortsstraße Fl.Nr. 295/3 Gem. Wonsees. Für die Fl.Nr. 294 Gem. Wonsees ist derzeit keine öffentliche Erschließung vorgesehen, da dort nach den Festsetzungen dieser Satzung keine Bebauung erfolgen kann. Sollte künftig eine Bebauung – gleich ob mit genehmigungspflichtigen Vorhaben oder genehmigungsfreien Vorhaben – erfolgen, sind Zufahrt sowie Ver- und Entsorgung über private im Grundbuch einzutragende Erschließungseinrichtungen sicherzustellen.

2. Weitere Planeintragungen

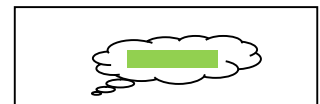
Flurstücksnummern

294, 294/1, 294/2

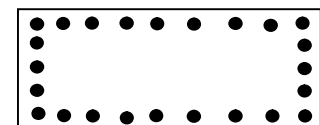
vorhandene Grundstücksgrenzen



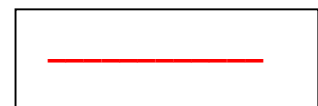
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



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.

3.3 Nutzung angrenzender Flächen

Im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchsbelästigungen sowie Staub- und Lärmbeeinträchtigungen, auch an den Wochenenden und in den Nachtstunden, auftreten. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 701 Gem. Wonsees befindet sich ein Wirtschaftsgarten mit Festhalle, durch deren Betrieb es zu Beeinträchtigungen durch Besucherlärm kommen kann. Es ist daher bei der Planung von Gebäuden durch eine entsprechende Raumorientierung Vorsorge gegen die vorgenannten Lärmimmissionen zu treffen.

4. Verfahrensvermerke

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Wonsees beschloss in seiner Sitzung vom **08.05.2019** die Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Gemeindeteil Wonsees auf den Grundstücken Fl.Nrn. 294, 294/1 und 294/2 Gem. Wonsees. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt des Landkreises Kulmbach vom **17.05.2019, Nr. 20**). Auf Grund des Beschlusses vom **06.11.2019** wurde die Planung geändert und festgelegt, eine ergänzende Auslegung und Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange durchzuführen.

4.2 Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom **09.05.2019** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ein Entwurf der Satzung (mit Planbeilage in der Fassung vom 08.05.2019) lag in der Zeit vom **27.05.2019 bis 28.06.2019** 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 **17.05.2019** bekanntgemacht. Über vorgebrachte Bedenken und Anregungen wurde in der Marktgemeinderatssitzung vom **17.07.2019** Beschluss gefasst. In der Sitzung vom **06.11.2019** beschloss der Marktgemeinderat auf Grund von Planungsänderungen, eine ergänzende Auslegung mit der Planbeilage in der Fassung vom **18.11.2019** durchzuführen. Die ergänzende Auslegung und Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom **09.12.2019 bis 10.01.2020** durchgeführt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates vom **XXX** behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt und in die am **XXX** ausgefertigte Satzung eingearbeitet.

4.3 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Wonsees hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **XXX** die Ergänzungssatzung im Gemeindeteil Wonsees für die Grundstücke Fl.Nrn. 294, 294/1 und 294/2 Gem. Wonsees in der Fassung vom **XXX** beschlossen und am **XXX** im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach vom **XXX, 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.Nrn. 294, 294/1 und 294/2 Gem. Wonsees, ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wonsees, den **XX**

Markt Wonsees

DS

Pöhner

Erster Bürgermeister