

# 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:

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 **XXX** 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 **08.05.2019** 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

Dienstsiegel

## Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Der Markt Wonsees beabsichtigt, am nördlichen Ortsrand von Wonsees zwei Bauparzellen auszuweisen. Ein Teil der Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan für den Markt Wonsees aus 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, der Wegeflächen 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.

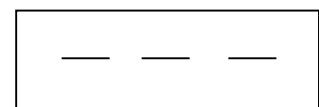
## Textliche Darstellungen

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.



#### 1.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich, grünordnerische Festsetzungen

##### 1.2.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

- Geordnete Lagerung und schonender Umgang mit umweltgefährdenden Baustoffen
- Einhaltung der Vorgaben des Bodenschutzgesetzes; Bodenverunreinigungen sind der zuständigen Bodenschutzbehörde unverzüglich zu melden.
- ordnungsgemäße Entsorgung des überschüssigen Bodenmaterials

## 1.2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz sind mit der unteren Naturschutzbehörde 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 Wonsees. Beide Leitungssysteme führen nicht direkt an die Baugrundstücke heran; werden aber entsprechend erweitert.

### 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.

### 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

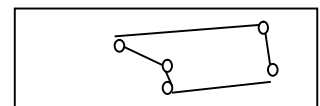
Die wegemäßige Erschließung der Baugrundstücke 294/2 und 294/1 Gem. Wonsees erfolgt über die Ortsstraße Fl.Nr. 295/3 Gem. Wonsees; die Baufläche auf Grundstück Fl.Nr. 294 Gem. Wonsees ist derzeit wegemäßig durch ein Geh- und Fahrrecht über den Privatweg Fl.Nr. 295/6 Gem. Wonsees und die gemeindliche Fläche Fl.Nr. 752 Gem. Wonsees erschlossen.

## 2. Weitere Planeintragungen

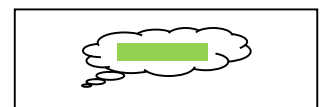
Flurstücksnummern

294, 294/1, 294/2

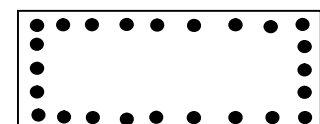
vorhandene Grundstücksgrenzen



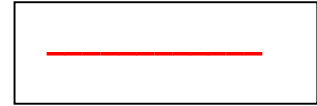
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



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 allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

#### **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.

### **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. XX**).

#### **4.2 Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden**

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom **XXX** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ein Entwurf der Satzung 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 **XXX** Beschluss gefasst. 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