

Markt Kasendorf Entwurf

**Satzung des Marktes Kasendorf
über die Einbeziehung von Teilbereichen der Fl.Nrn. 1931, 1786/1
und 1935 Gem. Kasendorf in die im Zusammenhang bebauten
Bereiche
des Gemeindeteils Zultenberg
-Ergänzungssatzung-**

Satzungsbeschluss:

Die während der Beteiligung der betroffenen Bürger sowie der berührten Behörden eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden vom Marktgemeinderat des Marktes Kasendorf in der Sitzung am **XX** behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderungen ist nicht erforderlich.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802) 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 (GVBl. S. 74) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Buchstabe g) des Gesetzes zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), erlässt der Markt Kasendorf folgende

Ergänzungssatzung:

§ 1

Das im beiliegenden Lageplan bezeichneten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1931, 1786/1 und 1935 der Gemarkung Kasendorf werden in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Gemeindeteils Zultenberg einbezogen. Der Plan im Maßstab 1:1.000 mit seinen weiteren Bestimmungen und Darstellungen, gefertigt von der VG Kasendorf, in der Fassung vom 19.10.2022 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Der Markt Kasendorf bezieht Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1931, 1786/1 und 1935 der Gemarkung Kasendorf in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Gemeindeteiles Zultenberg ein, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs 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 begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Kasendorf, den XX.XX.XX

.....
Groß
Erster Bürgermeister

Dienstsigel

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Der Markt Kasendorf beabsichtigt, am nordöstlichen Ortsrand von Zultenberg Flächen zur Wohnnutzung auszuweisen. Auf den angrenzenden Flächen sind bereits neuere Wohngebäude vorhanden, die als Außenbereichsvorhaben errichtet wurden. Ziel dieser Satzung ist es, den nordöstlichen Ortsrand von Zultenberg unter Einbeziehung dieser Bebauung abzurunden und – insbesondere im Hinblick auf die Erschließung - einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Es ist nicht Ziel der Satzung, Festlegungen hinsichtlich überbaubarer Grundstücksflächen, Gebäudegestaltung oder bezüglich konkreter naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen o.ä. zu treffen. Diese Regelungen bleiben den jeweiligen Genehmigungsverfahren für die Einzelbauvorhaben vorbehalten.

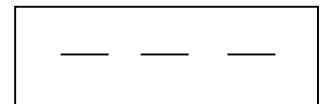
Textliche Darstellungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802) 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 (GVBl. S. 74) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Buchstabe g) des Gesetzes zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)

1. Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB bezieht der Markt Kasendorf im Gemeindeteil Zultenberg Teilbereiche der Grundstücke Fl.Nrn. 1931, 1786/1 und 1935 Gemarkung Kasendorf 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
- Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zu der Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (BBodSchV, Leitfaden für die Verfüllung von Gruben und Brüchen, LAGA M20 1997 sowie die Depoinieverordnung) maßgeblich.

1.2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf Basis des konkreten Eingriffs. Da diese Satzung keine Aussagen hinsichtlich der höchstmöglichen Bebauung trifft, ist es zur Zeit des Satzungserlasses nicht möglich, Aussagen über den Umfang des Eingriffs von künftigen Vorhaben zu treffen.

1.2.3 Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in den Baugenehmigungsverfahren durch die untere Naturschutzbehörde festgelegt; alle in Baugenehmigungsbescheid aufgeführten Maßnahmen sind fristgerecht umzusetzen.

1.3 Erschließung

1.3.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung ist durch eine Anschlussmöglichkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Kasendorf sichergestellt. Die Schmutzwasserbeseitigung ist grundsätzlich über einen Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage im Trennsystem gesichert. Die gemeindliche Kanalisation reicht derzeit noch nicht an die Erschließungsflächen heran. Falls aus dem Planabereich keine Flächen an die Gemeinde abgegeben werden, wird der Markt Kasendorf auch keine (anteilige) Erschließung vornehmen oder finanzieren. Die Privateigentümer haben dann – nach Abschluss entsprechender Sondervereinbarungen – die Erschließung auch im öffentlichen Bereich nach den Vorgaben des Marktes Kasendorf auf eigene Kosten durchzuführen.

Die Eigentümer sollen das gesamte anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit auf ihren Grundstücken versickern oder andwerweitig rechtskonform entsorgen.

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 Kasendorf 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 Kasendorf zu erfolgen.

1.3.4 Straßenerschließung

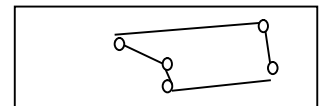
Die wegemäßige Erschließung der Bauflächen erfolgt über die gemeindlichen Wege Fl.Nrn. 1931, 1933, 1934 und 1935 Gem. Kasendorf

2. Weitere Planeintragungen

Flurstücksnummern

1931, 1786/1, 1935
Gem. Kasendorf

vorhandene Grundstücksgrenzen



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



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 zu 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 und Stallungen. Dadurch kann es v.a. bei extremen Wetterlagen zu Geruchsbelästigungen kommen, die hinzunehmen sind. Gebäude, die im Plangebiet

errichtet werden, müssen zu diesen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und Flächen die geltenden immissionsschutzrechtlichen Abstände einhalten.

4. Verfahrensvermerke

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Kasendorf beschloss in seiner Sitzung vom **19.10.2022** die Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Bereich der Fl.Nrn. 1931, 1786/1, 1933 Gem. Kasendorf in Zultenberg. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

4.2 Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom **21.10.2022** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ein Entwurf der Satzung 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. X** 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 Kasendorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **XX** die Ergänzungssatzung im Gemeindeteil Zultenberg für die Fl.Nrn. 1931, 1786/1 und 1935 Gem. Kasendorf in der Fassung vom **XX** beschlossen.

Kasendorf, den **XX**

Markt Kasendorf

DS

Groß
Erster Bürgermeister

4.4 Inkrafttreten

Die Satzung wurde am **XX im** Amtsblatt des Landkreises Kulmbach Nr. **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 Zultenberg, Fl.Nrn. 1931, 1786/1 und 1935 Gem. Kasendorf, ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kasendorf, den **XX**

Markt Kasendorf

DS

Groß
Erster Bürgermeister