

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 2 und Satz 3 BauGB

Für neuen Geltungsbereich Fl.Nr.1356 und 1357/2 im Gemeindeteil Welschenkahl

Teil A - Planzeichnung Maßstab : 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Satzungsänderungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 1356 Flurstücksbezeichnung
- überplante Fläche
- Ausgleichsfläche
- Eingrünung

Sonstige Darstellungen des Planwerkes

- im Kataster verankerter Gebäudebestand, Hauptgebäude (einschließlich Hausnummern)
- im Kataster verankerter Gebäudebestand, Nebengebäude

Hinweis

Zeichnerische Grundlage des Bebauungsplanes bildet die digitale Kataster des Landkreises Kulmbach, Stand: August 2023.

Teil B - Text

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 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 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 bezeichnet Grundstück Fl.Nr. 1356 und 1357/2 der Gemarkung Schirradorf wird in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Gemeindeteils Welschenkahl einbezogen. Der Plan im Maßstab 1 : 1.000 mit seinen weiteren Bestimmungen und Darstellungen, gefertigt von der VG Kasendorf, in der Fassung vom ist Bestandteil dieser Satzung.

§2: Der Markt Kasendorf bezieht das Grundstück Fl.Nr. 1356 und 1357/2 Gemeinde Schirradorf in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Gemeindeteils Welschenkahl ein ,da die einbezogene Fläche 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: 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 di Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes:

Der Markt Kasendorf beabsichtigt , am nordöstlichen Ortsrand von Welschenkahl eine Fläche zur Wohnnutzung einschließlich Errichtung

von Betriebsgebäuden auszuweisen . Auf der Fläche ist bereits ein landwirtschaftliches Gebäude vorhanden . Die noch unbebaute Fläche ist im Flächennutzungsplan des Marktes Kasendorf zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt . Ziel dieser Satzung ist es , die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der vorgenannten Fläche nach § 34 BauGB zu schaffen . 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 Darstellung

Gemäß dem Baugesetzbuch 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 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 Welschenkahl das Grundstück Fl.Nr. 1356 und 1357/2 Gemarkung Schirradorf in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein.

1.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich, gründordnerische Festsetzungen

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 der 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 (BBoSchV, Leitfaden für die Verfüllung von Gruben und Brüchen , LAGA M20 1997 sowie die Depoinievrordnung) maßgeblich.

- Eine Eingrünung Richtung Norden und Nordosten, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden
Diese ist mindestens 2-3 reihig zu pflanzen und hat aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bestehen.

Pflanzgutqualität: Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe = 60 – 100 cm, Pflanzabstand 1,2 x 1,2 m
Die einzelnen Gehölze sind in Kleingruppen von 2 – 5 Exemplaren je Art einzubringen und mit anderen Arten zu größeren Pflanzgruppen zu kombinieren. Im Abstand von 5-8 Metern sollten Exemplare der höhenwüchsigen Arten wie z.B. Spitzahorn oder Linde eingebracht werden.

- Eine Aufwertung im nördlichen Geltungsbereich durch Pflanzung von Streuobstbäumen (Hochstämme, standortheimische Sorten)
Diese Fläche ist extensiv zu pflegen (Mahd nur ein bis zweimal jährlich nach dem 15.6. ohne Düngung und PSM Einsatz).

- Die vorhandenen Gehölze sollten im Sinne der Eingriffsminimierung erhalten bleiben. Insgesamt sind Eingriffe in die Gehölzbestände so gering wie möglich zu halten und außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar durchzuführen.

- Zur Durchgängigkeit des Gebietes für Kleinstlebewesen wie Igel u.ä. sind die Unterkanten von Zäunen mit einem Abstand von ca. 10 cm zum Boden zu errichten. Sockel sind nicht zulässig.

- Es ist auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu achten.

Versiegelungsgrad der neuen Bebauung:

hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; festgesetzte GRZ > 0,35

Kompensationsfaktor: 0,5

Kompensationsumfang: 0,5 x 1.542 m² = 771 m²

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 gesichert.

Der vorhandene Kanal kann allerdings aus hydraulischen Gründen nicht das anfallende Oberflächenwasser aufnehmen. Die Eigentümer müssen das gesamte anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern oder and werweitig rechtskonform entsorgen. Da im vorliegenden Fall Teilflächen, die dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind, erschlossen werden müssen, sind hinsichtlich des Anschlusses an die gemeindliche Abwasserbeseitigung und die gemeindliche Wasserversorgung Sondervereinbarungen nach der Wasserabgabebesatzung bzw. der Entwässerungssatzung des Marktes Kasendorf mit den Eigentümern zu schließen. Die darin übernommenen Verpflichtungen haben sie an ihre Rechtsnachfolger im Eigentum weiterzugeben.

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.

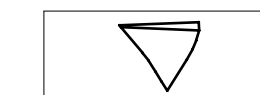
1.3.4 Straßenerschließung

Die wegemäßige Erschließung der Bauflächen erfolgt über die Ortsstraße Welschenkahl.

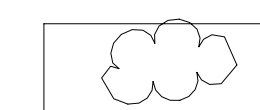
2. Weitere Planeintragungen

Flurstücksnummer 1356 und 1357/2
Gem. Schirradorf

vorhandene Grundstücksgrenzen



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



3. Hinweise:

3.1 Bodendeckmäler

Gemäß Art.8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist, wer Bodendeckmäler 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 immissionschutzrechtlichen Abstände einhalten.

Weiterhin liegt in unmittelbarer Nähe des Plangebietes die Staatsstraße 2189. Entschädigungen gegen den Straßenbalasträger (und im Übrigen auch gegen den Straßenbalasträger, der weiter entfernt vorbeiführenden BAB A70) wegen Lärm und anderer Immissionen können nicht geltend gemacht werden. Jeder Bauwerber hat auf seine Kosten prüfen zu lassen, inwieweit das geplante Bauvorhaben den zur Berücksichtigung des Schallschutzes nach DIN 18005 zu messenden Abstand von der Staatsstraße aufweist bzw. inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

4. Verfahrensvermerke

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Kasendorf beschloss in seiner Sitzung vom die Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Bereich der Fl.Nr. 1356 und 1357/2 Gemeinde Schirradorf. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

4.2 Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher elange wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ein Entwurf der Satzung lag in der Zeit vom bis 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 bekanntgemacht. Über vorgebrachte Bedenken und Anregungen wurde in der Marktgemeinderatsitzung vom Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt und in die am ausgefertigte Satzung eingearbeitet.

4.3 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Kasendorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom die Ergänzungssatzung im Gemeindeteil Welschenkahl für die Fl.Nr.1356 und 1357/2 Gemeinde Schirradorf in der Fassung vom beschlossen.

Kasendorf, den

Erster Bürgermeister



ÄNDERUNG	---

PROJEKT	ENTWURF

BAUHERR	Markt Kasendorf Marktplatz 8 95359 Kasendorf

PLANNHALT	Lageplan M 1:1000

PLANUNG	Satzungsänderung Welschenkahl Fl.Nr. 1356 und 1357/2 Gem. Schirradorf

ZEICHNER	Zeichner: M. Fakhri
	Flori: 08.08.2023
PROJEKTLEITER	Projektnummer: 359
	Leitungsphase:
PLANUNG	Plannummer / Plangröße: 1 / A1
	CAD-Nummer: ---
Architektur- und Sachverständigenbüro SCHWARZMANN Stephan Schwarzmann Dipl.-Ing. Architekt (FH) info@architekturbuero-schwarzmann.de www.architekturbuero-schwarzmann.de Marktplatz 2 95197 Würzburg T 09274 4222 F 09274 8 01 22	