

## **Satzung des Marktes Schwarzach gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB für den Bereich Bühel**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB vom 27.08.1997, BGBl I S. 2141 (i.V.m. Art. 23 i.d.F.v. 26.07.1997, GVBl 1997, S. 344, BayRS 2020-1-1-1) erläßt der Markt Schwarzach folgende Ortsabrundungssatzung:

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den in den beige-fügten Lageplänen (M 1 : 1000 u. 1 : 5000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Lage-pläne sind Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkraft-treten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### **§ 3 Textliche Festsetzungen**

Die Wohngebäude müssen in einem Abstand von 5 Metern (Baubeginnslinie) zur Gemeinde-straße errichtet werden (zwingend einzuhalten). Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Ge-meindestraße anzuordnen.

Auf den Fl.St.Nrn. 636/2 u. 642 muß der Haustyp Untergeschoß + Erdgeschoß gewählt werden (mit einer talseitigen Wandhöhe von 6,50 m, gemessen im Mittel zur bestehenden Straße). Auf der Fl.St.Nr. 644/2 muß der Haustyp Erdgeschoß + Dachgeschoß gewählt werden (mit einer talseitigen Wandhöhe von 4,80 m, gemessen im Mittel zur bestehenden Stra-ße). Eine ausreichende Bepflanzung ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Markt Schwarzach, den



Löw, 1. Bürgermeister

**Begründung zur Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB des Marktes Schwarzach, Bereich Bühel**

Im Bereich Bühel besteht ein Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken. Mit der Erweiterung ist es möglich den dringendsten Bedarf abzudecken. Da es sich hier um eine geringfügige Erweiterung handelt und auch nur zwei Baugrundstücke entstehen sollen, entstehen für Umwelt, Wasserwirtschaft etc. keine wesentlichen Auswirkungen.

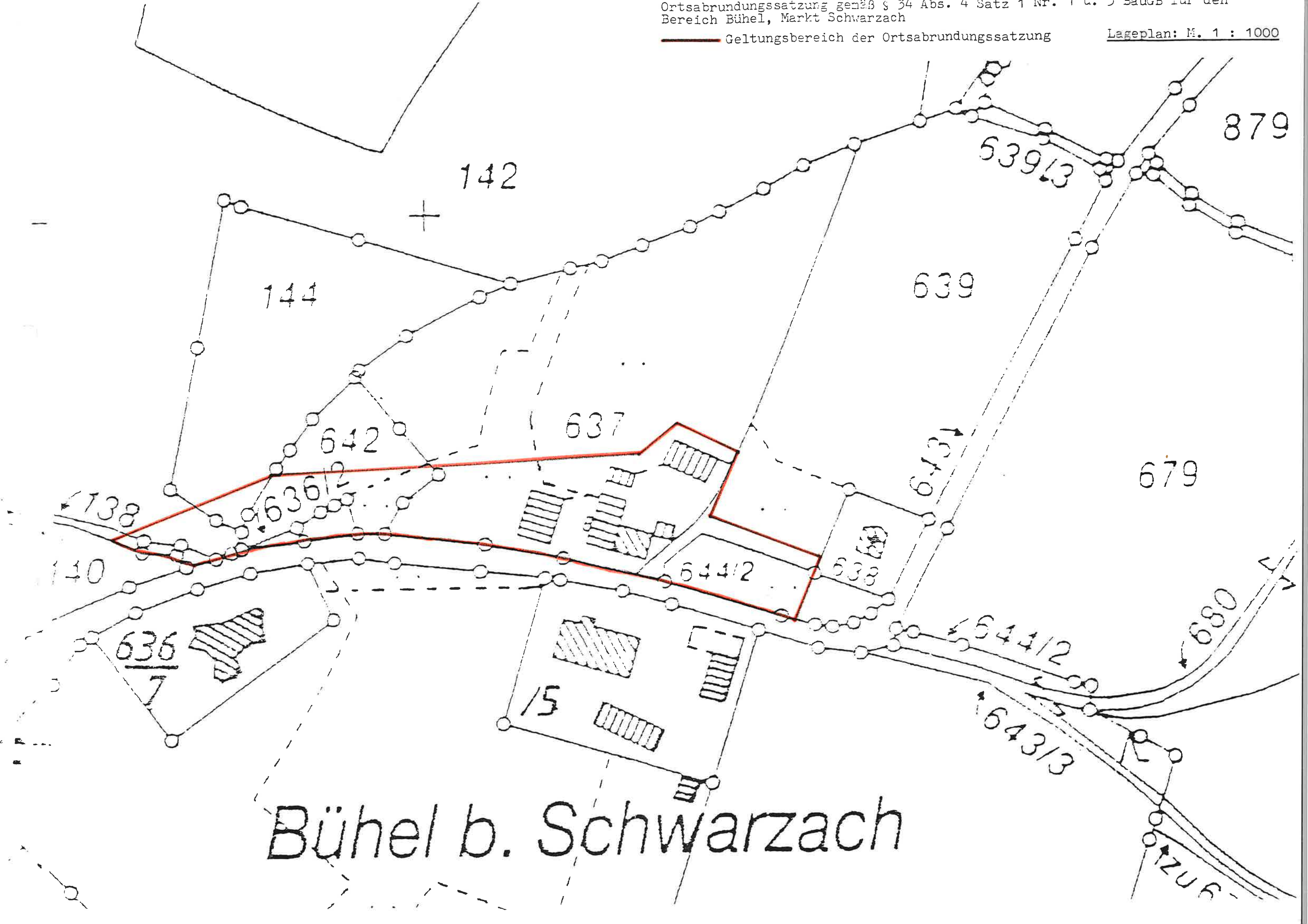
Diese Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die betroffenen Grundstücke liegen an einer öffentlichen Straße; die verkehrsmäßige Erschließung ist somit gesichert.

Die Wasserversorgung kann über eine gemeindliche Anlage des Marktes Schwarzach erfolgen.

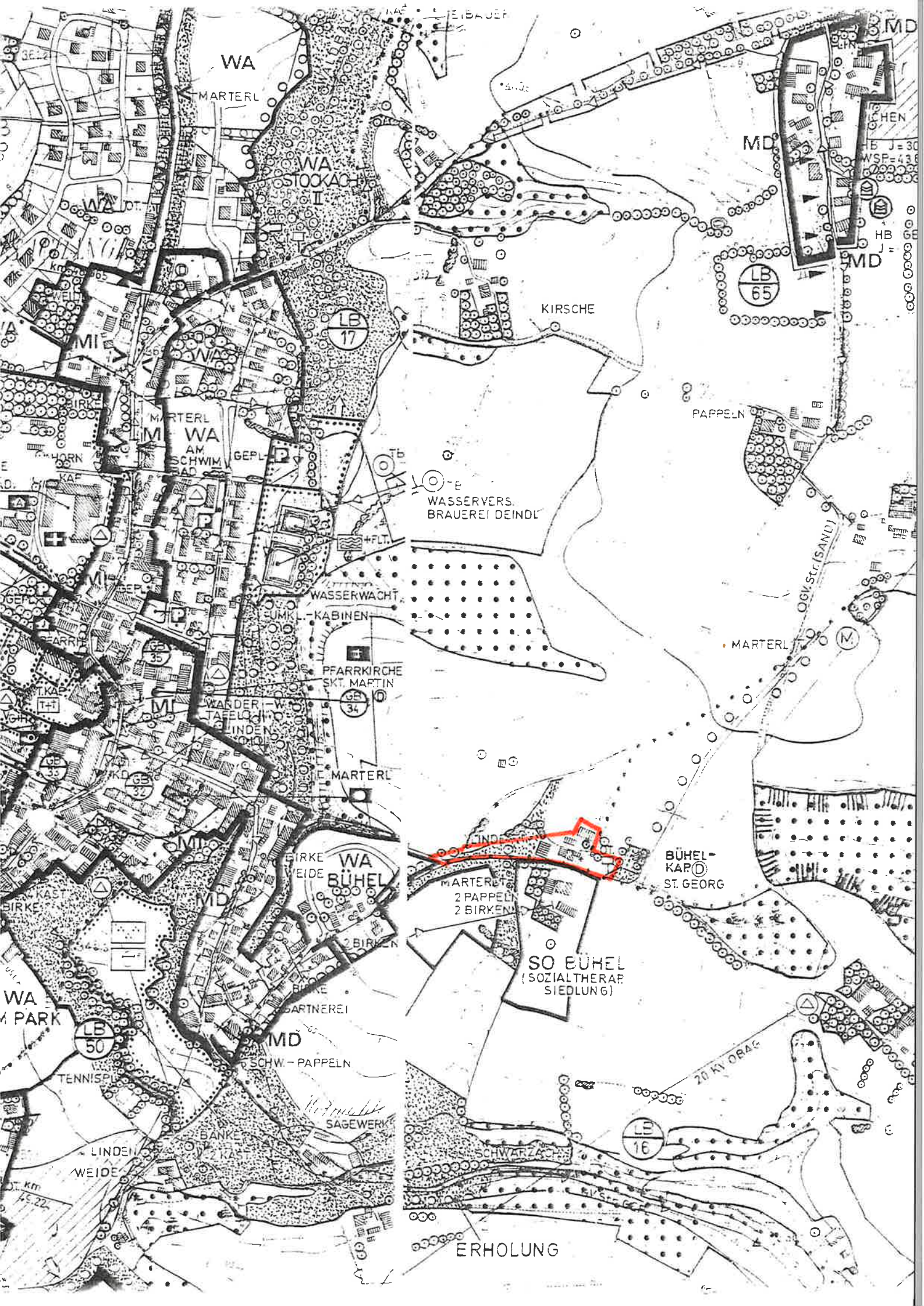
Die Abwasserbeseitigung ist über eine gemeindliche Abwasseranlage gesichert.

Die Stromversorgung ist vertraglich über die OBAG gesichert.



Bühel b. Schwarzach





WA

MARTERL

WA  
STOCKACH

LB  
17

KIRSCH

LB  
65

PAPPELN

WASSERVERS.  
BRAUEREI DEINDL

WASSERWACHT  
KABINEN

PFARRKIRCHE  
SKT. MARTIN

LB  
34

WANDER-  
TAFEL  
LINDEN

E. MARTERL

WA  
BÜHEL

MARTERL  
2 PAPPELN  
2 BIRKEN

BÜHEL-  
KAP  
ST. GEORG

SO EÜHEL  
(SOZIALTHERAP.  
SIEDLUNG)

LB  
50

SCHW.-PAPPELN

LB  
16

LINDEN  
WEIDE

ERHOLUNG

SCHWARZACH

20 KV DRAB

MD

CHEN

MD

HB  
J=

WF=433

J=

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MD