

Der Markt Wellheim erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,

die Einbeziehungssatzung 'Hirtenstraße - Flur-Nummer 53' im OT Gammersfeld.

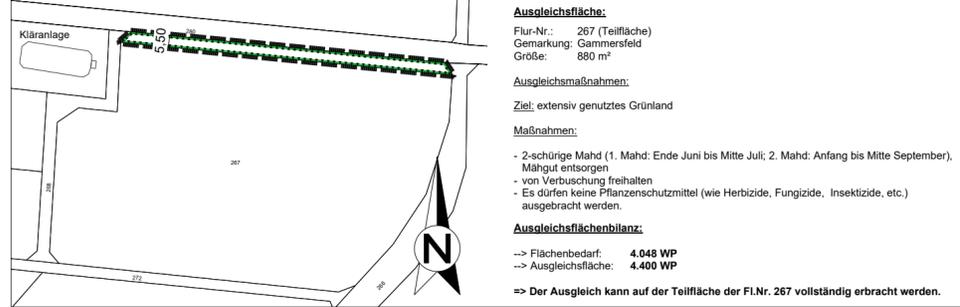
- § 1 Geltungsbereich**
Die Satzung gilt für die im beiliegenden Lageplan gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nummer 53 der Gemarkung Gammersfeld. Die Planzeichnung mit Festsetzungen (M 1:1.000) ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben**
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den in § 3 aufgeführten Festsetzungen.
- § 3 Festsetzungen**
Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gelten die im Lageplan planlich und textlich dargestellten Festsetzungen.
- § 4 Inkrafttreten**
Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Festsetzungen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen

- Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1. Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1 GRZ 0,60 Maximale Grundflächenzahl 0,60
 - 1.2 II Maximal zwei Vollgeschosse zulässig
 - 2. Bauweise, Baugrenzen**
 - 2.1 Baugrenze
 - 3. Gebiet 1: Gestaltung der Hauptgebäude**
 - 3.1 Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD)
Dachneigung: 20° - 30°
 - 3.2 Wandhöhe: Die Wandhöhe (WH) wird auf maximal 6,50 m im Mittel festgelegt. Gemessen wird je an der Traufseite des Gebäudes, vom Urgelände bis zum unteren Schnittpunkt der Wand mit dem Dach.

$$WH = (W1 + W2) / 2 \leq 6,50 \text{ m}$$
 - 4. Grünflächen**
 - 4.1 Private Grünfläche / Ortsrandeingrünung
Auf der festgesetzten privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dürfen ausschließlich autochthone Bäume und Sträucher verwendet werden. Zier- und Nadelgehölze werden ausgeschlossen.
 - 4.2 private Ausgleichsfläche (extensive Mähwiese)
 - 5. Sonstige Planzeichen**
 - 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung

- Hinweise und nachrichtliche Übernahme**
- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
 - 2. Flurstücksnummer
 - 3. Bestandsgebäude
 - 4. Bemaßung in Metern



Ausgleichsfläche:
Flur-Nr.: 267 (Teilfläche)
Gemarkung: Gammersfeld
Größe: 880 m²

Ausgleichsmaßnahmen:
Ziel: extensiv genutztes Grünland

Maßnahmen:
- 2-schräge Mähd (1. Mähd: Ende Juni bis Mitte Juli; 2. Mähd: Anfang bis Mitte September), Mähgut entsorgen
- von Verbuchung freihalten
- Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel (wie Herbizide, Fungizide, Insektizide, etc.) ausgebracht werden.

Ausgleichsflächenbilanz:
-> Flächenbedarf: 4.048 WP
-> Ausgleichsfläche: 4.400 WP
=> Der Ausgleich kann auf der Teilfläche der Fl.Nr. 267 vollständig erbracht werden.

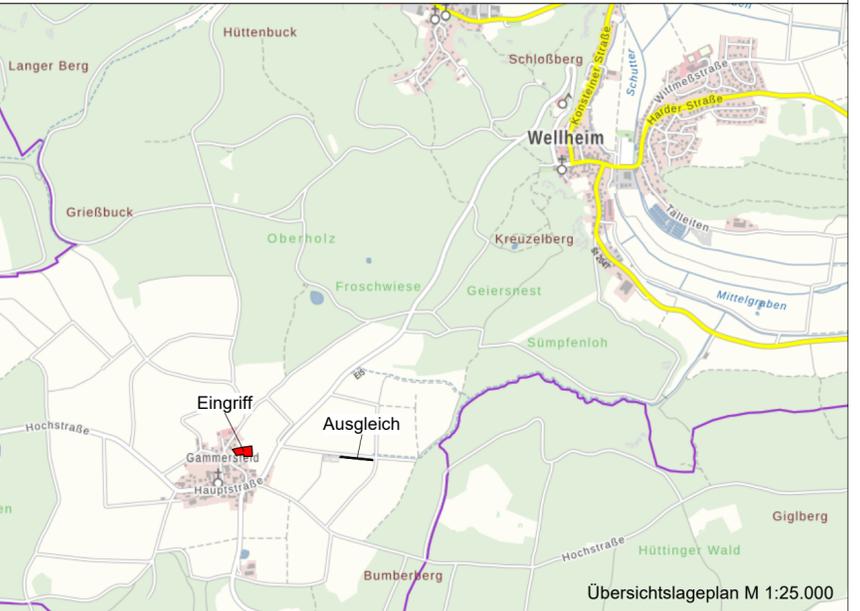
Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.10.2024 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung "Hirtenstraße - Flur-Nummer 53" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 3. Zu dem Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange demäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 4. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am die Ortsabrundungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Wellheim, den
-
R. Husterer
(1. Bürgermeister) (Siegel)
5. Ausgefertigt
Wellheim, den
-
R. Husterer
(1. Bürgermeister) (Siegel)
6. Der Satzungsbeschluss zu der Ortsabrundungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.
Wellheim, den
-
R. Husterer
(1. Bürgermeister) (Siegel)



**Markt Wellheim
Lkr. Eichstätt**

Einbeziehungssatzung
"Hirtenstraße - Flur-Nummer 53" im
OT Gammersfeld



Plan: **ENTWURF**
für die Verfahren nach §§ 3(2), 4(2) BauGB

Maßstab: **1 : 1.000**

Planer:
Ingenieurbüro
Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Str. 6
86609 Donauwörth
Tel.: 0906/7091928
Email: info@ib-kammer.de

Auftraggeber:
Markt
Wellheim
Marktplatz 2
91809 Wellheim

Donauwörth, den 17.06.2025

Wellheim, den