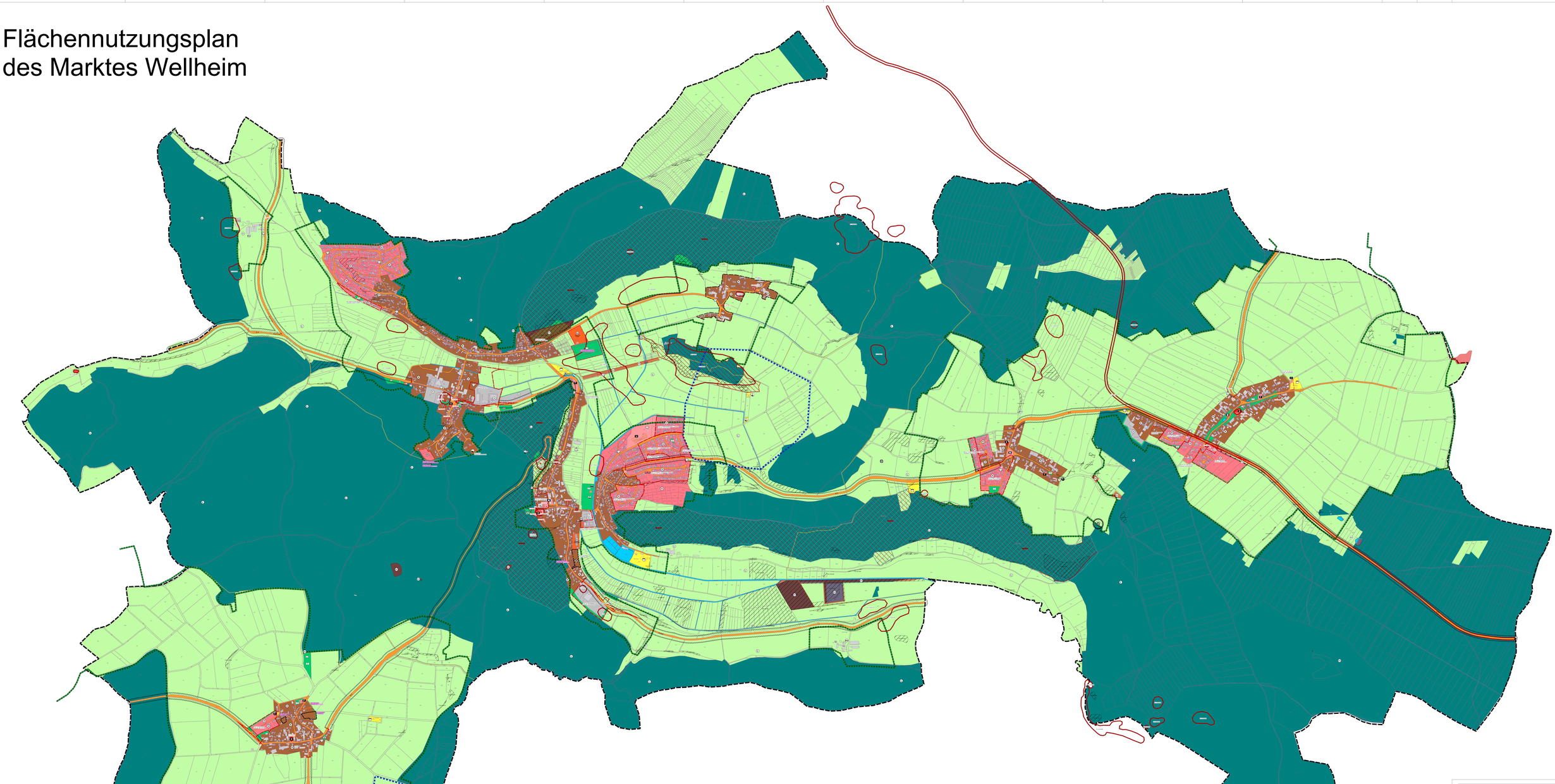
Flächennutzungsplan
des Marktes Wellheim



01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

- Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Sondergebiete, die der Erholung dienen, Jugend (§ 10 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete, Senioren (§ 11 BauNVO)

04 GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr
- Freizeit/Erholung/Jugend

05 ÜBÖRTLICHER VERKEHR UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (Staatsstraßen, Kreisstraßen, Ortsstraßen)
- Anbauverbotszone (20 m an Staatsstraßen, 10 m an Kreisstraßen)

07 VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Umformstation
- Rückhaltebecken
- Abwasser
- Wasserhaltgher
- Brunnen
- Pumpstation

09 GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- Dauerkleingärten
- Badeplatz, Freibad
- Wasserspielplatz
- Spielplatz
- Sportplatz
- Friedhof
- Pferdesport

10 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen (hier: Trinkwasserschutzgebiet)

11 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, BODENSCHÄTZE
(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen
- Bauschuttdeponie

12 LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
- Wald

13 SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATURLANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 23 und Abs. 6 BauGB)

- Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete)
- Gebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet gemäß §26 BNatSchG
- Naturdenkmal gemäß §28 BNatSchG
- Biotopflächen gemäß amtl. Biotopkartierung Bayern mit Nummerierung gemäß amtl. Biotopkartierung

14 STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 5, § 172 Abs. 1 BAUGB)

- Bodendenkmal (mit Denkmalnummer)
- Baudenkmal (mit Denkmalnummer)

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Lineare Darstellung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Gemeindegrenze
- Gemeindegrenze (Grenze des Gerbugebietes)
- Gemarkungsgrenze
- Grenze Gerbugebietes bestehender Bebauungsplan
- Grenze Gerbugebietes bestehende Satzung
- Altlastenfläche

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 04.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zur Art, Umfang und Ziel der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 09.09.2025 hat in der Zeit vom 02.06.2025 bis 06.07.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Art, Umfang und Ziel der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 09.09.2025 hat in der Zeit vom 02.06.2025 bis 06.07.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 20.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 20.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Wellheim hat mit dem Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Flächennutzungsplan in der Fassung vom ..... festgestellt.

Wellheim, den .....

.....
R. Hummer
(1. Bürgermeister)
(Siegel)

7. Das Landratsamt Eichstätt hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Eichstätt, den .....

.....
(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt:

Wellheim, den .....

.....
R. Hummer
(1. Bürgermeister)
(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten bei der Verwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Wellheim zur Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des §§ 214 und 215 BauGB wurde auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplanes erneut, Beginnung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wellheim, den .....

.....
R. Hummer
(1. Bürgermeister)
(Siegel)

N

Markt Wellheim
Lkr. Eichstätt

3. Änderung
Flächennutzungsplan - Gesamtgebiet

Markt Wellheim
Landkreis Eichstätt

Übersichtsgebiet
(ohne Maßstab)

Plan:
E N T W U R F
für die Verfahren nach §§ 3(2), 4(2) BauGB

Maßstab:
1 : 5.000

Planer:
Ingenieurbüro
Marcus Kammer
Florian-Hörmannsmayr-Str. 6
86609 Donauwörth
Tel.: 09067/991928
Email: info@ib-kammer.de

Auftraggeber:
Markt
Wellheim
Marktplatz 2
91809 Wellheim

Donauwörth, den 20.11.2025

Wellheim, den .....