

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

- 1.1

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

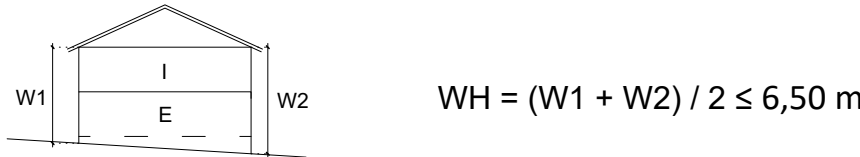
- 3.1

Dachform:

Satteldach (SD), Walmdach (WD)
- 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.



3. Gebiet 2

- 3.1

Dachform:

Pultdach
- 3.2

Dachneigung:

5° - 15°
- 3.2

Wandhöhe:

Die Wandhöhe (WH) an der Traufseite wird auf maximal 8,00 m und die Wandhöhe an der Firstseite wird auf max. 10,00 m festgelegt. Gemessen wird vom Urgelände bis zum unteren Schnittpunkt der Wand mit dem Dach.

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

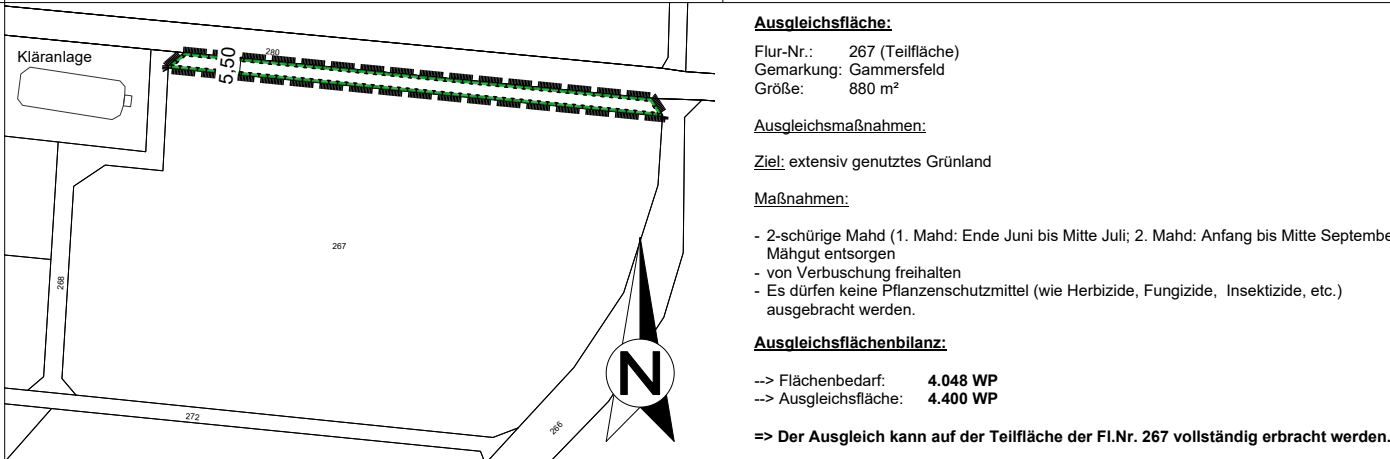
1.

bestehende Grundstücksgrenzen
2.

Flurstücksnummer
3.

Bestandsgebäude
4.

Bemaßung in Metern



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 09.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2.

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 17.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2025 bis 24.08.2025 öffentlich ausgelegt.
3.

Zu dem Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 17.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange demäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2025 bis 24.08.2025 beteiligt.
4.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 20.11.2025 die Ortsabrundungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.11.2025 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:

SATZUNGSBESCHLUSS

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 20.11.2025

Wellheim, den .....