TEIL B: BEGRÜNDUNG

MARKT GAIMERSHEIM

AUßENBEREICHSSATZUNG
gem. § 35 Abs. 6 BauGB
FÜR DAS GEBIET „WEBERHÖFE“

Entwurf

Gaimersheim, den 22.09.2021
geändert am 16.03.2022

Die Satzung besteht aus:

Teil A -	Planzeichnung im M 1 : 1000, Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text, Verfahrensvermerke
Beigefügt:	
Teil B -	**Begründung**

AKFU
Architekten und Stadtplaner
Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Begründung

Außenbereichssatzung
gem. § 35 Abs. 6 BauGB
für das Gebiet „Weberhöfe“

im Markt Gaimersheim

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Inhalt

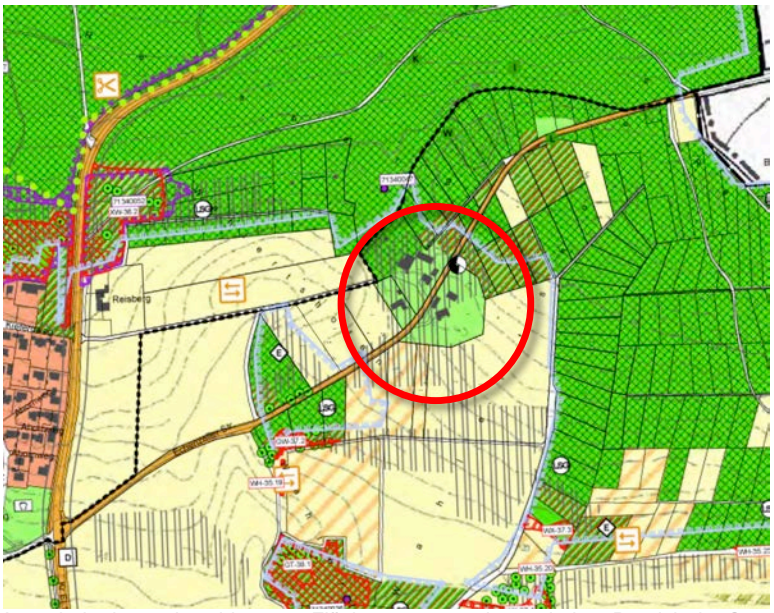
1.	**Ziel und Zweck der Planung**	**3**
2.	**Planungsrechtliche Vorgaben**	**3**
3.	**Angaben zum Planungsgebiet**	**3**
4.	**Vorgenommene Abgrenzung**	**4**
5.	**Städtebau**	**5**

1. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund des starken Siedlungswachstums in der Region und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum entsteht vermehrt auch für bebaute Bereiche im Außenbereich der Wunsch nach baulicher Entwicklung. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Schutz des prägenden Orts- und Landschaftsbildes hat der Marktgemeinderat beschlossen, diese Außenbereichssatzung für das Gebiet „Weberhöfe“ gem. § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Gaimersheim ist das Planungsgebiet als Grünfläche im Außenbereich dargestellt:



Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit dem Bereich der Satzung, o. M.

3. Angaben zum Planungsgebiet

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet „Weberhöfe“ befindet sich östlich von Lippertshofen an der Eichenzeller Straße nach Eichenzell.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 5671, 5707 (Teilfläche), 5706 sowie Teilflächen der Echenzeller Straße.

Das Gebiet „Weberhöfe“ befindet sich nördlich und südlich der Eichenzeller Straße und wird im Norden von Wald und im Osten, Süden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Nordosten befindet sich ein Waldkindergarten.

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Gebäude, Wohngebäude sowie Nebengebäude und Garagen. Das Planungsgebiet steigt sanft an von ca. 440 m ü.NN im Südwesten auf 450 m ü.NN im Nordosten.



Luftbild mit dem Geltungsbereich der Satzung, o-M-

4. Vorgenommene Abgrenzung



Lageplan der Satzung, o-M-

Das Gebiet „Weberhöfe“ wurde so abgegrenzt und die Baugrenzen so festgesetzt, dass innerhalb der Grenzen auf allen Grundstücken zusätzliche Gebäude und bauliche Erweiterungen im Nähebereich der bestehenden Bebauung möglich sind.

Darüber hinaus ist eine bauliche Entwicklung aus ortsplanerischer Sicht nicht erwünscht. Im Nordwesten wurde nicht das ganze Grundstück mit der Fl.Nr. 5707 umfasst, dort bildet die Waldgrenze das Ende des Geltungsbereichs.

Die prägende Eingrünung auf der Fl.Nr. 5706 wurde als Ortsrandeingrünung festgesetzt, die von befestigten Flächen oder Gebäuden freizuhalten und mit heimischen Bäumen zu bepflanzen ist. Dadurch ist sichergestellt, dass der Weiler wie bisher mit seinem grünen Rand harmonisch in die Landschaft eingebettet ist.

5. Städtebau

Die Satzung sieht die Errichtung von Einzelhäusern oder bauliche Erweiterungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen vor.

Die max. zulässige Grundfläche pro Gebäude beträgt 150 qm, diejenige für Garagen 60 qm. Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,0 m. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-30° zulässig. Zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft und aufgrund der flachen Dachneigung sind Dachaufbauten oder Dacheinschnitte unzulässig. Diese Festsetzungen ermöglichen ruhige ortstypische Baukörper mit ausreichend nutzbarer Fläche.

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Ausgenommen davon ist eine höhere Anzahl von Wohneinheiten in bestehenden Wohngebäuden. Die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten würde darüber hinaus begrenzt.

Zu Anzahl und Art der nachzuweisenden Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung des Marktes Gaimersheim verwiesen.

Gaimersheim,

Andrea Mickel, Erste Bürgermeisterin