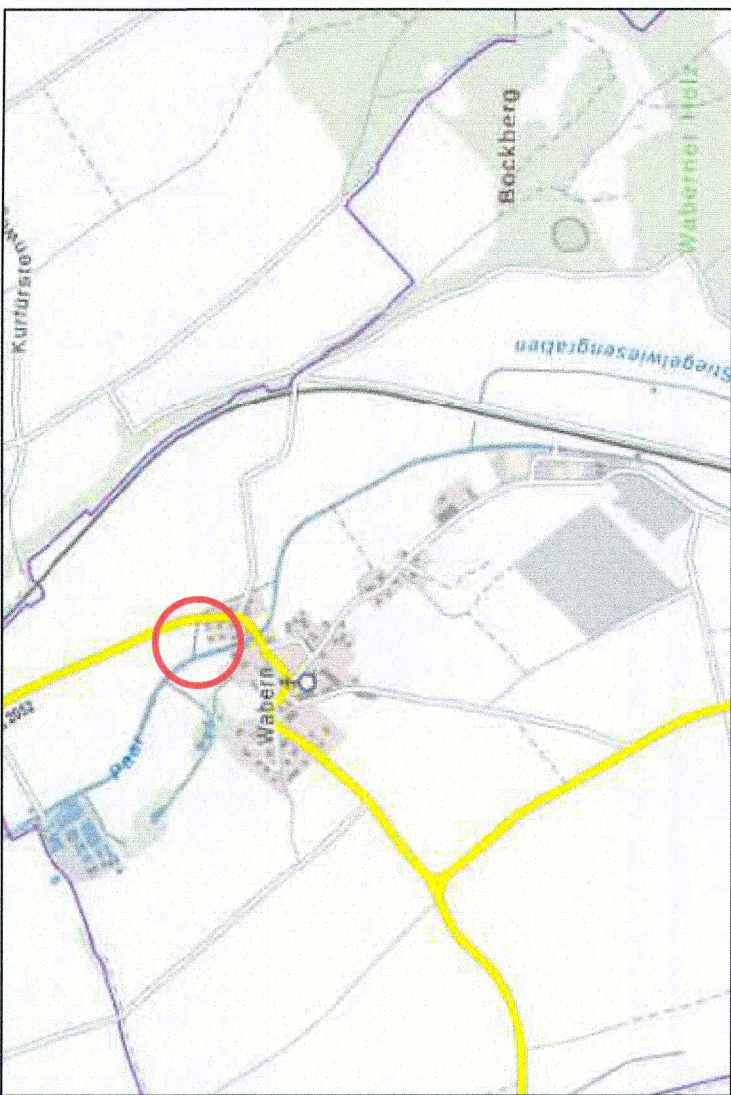


ÜBERSICHTSLAGEPLAN

ohne Maßstab



- kurzfristige Unterschreitung des Schutzstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.
- Bei Verwendung eines Bau- oder Autokranes außerhalb des Schutzbereiches der genannten Leitung muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen gesichert werden, dass ein Einschlagen des Kranseiles und die angeschlagenen Lasten in den Schutzbereich der Leitung unter allen Umständen unterbleibt. Der Bauort eines Baukrans ist deshalb entsprechend zu wählen, sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.
- Die Ausführungen des „Merkheftes für Baufachleute“ sind zu beachten
- Bei jeder Annäherung an die vorgenannten Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.
- Vor Beginn von Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelskizze erstellt werden. Zu gegebener Zeit ist hierzu mit folgender Betriebsstelle Kontakt aufzunehmen:

Betriebsstelle Kempten
Niederleutkirchener Straße 16
89343 Kempten
Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Florian Frank
Tel.: 0821-6039-11, E-Mail: koenigsbrunn@lew-verkelektz.de

Eine detaillierte Kabelskizze kann unter <https://geoportal.lm.delaipak/> online abgerufen werden.

8. Zugänglichkeit der in der Satzung genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der BauH-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

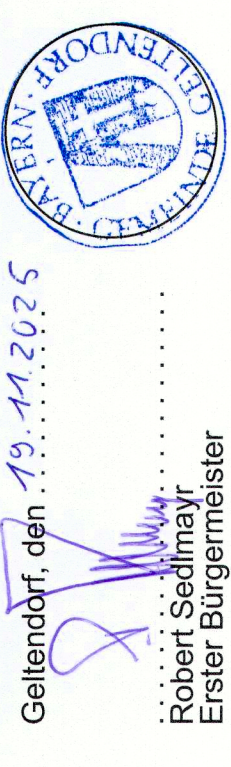
Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Gellendorf, bei der auch die Einbeziehungssatzung Wabern, Flur-Nr. 1289/1 zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Gellendorf hat in der Sitzung vom 01.02.2024 die Aufstellung der Satzung über die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 1289/1 in den im Zusammenhang bebauten Ort Wabern (Einbeziehungssatzung „Wabern, Flur-Nr. 1289/1“, Ver.-Nr. 204). Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung „Wabern, Flur- Nr. 1289/1“, Ver.-Nr. 204 in der Fassung vom 22.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2025 bis zum 14.07.2025 öffentlich ausgestellt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Wabern, Flur- Nr. 1289/1“, Ver.-Nr. 204 in der Fassung vom 22.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2025 bis zum 14.07.2025 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Gellendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.11.2025 die Einbeziehungssatzung „Wabern, Flur-Nr. 1289/1“, Ver.-Nr. 204 gemäß §34 Abs. 4 und Abs. 5 BauGB sowie §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.05.2025 als Satzung beschlossen.

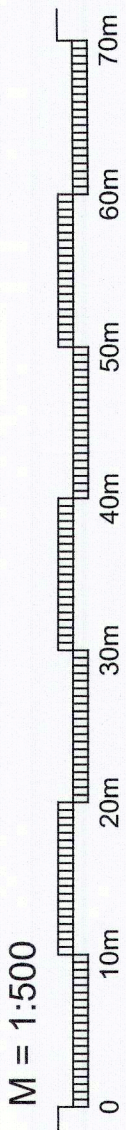
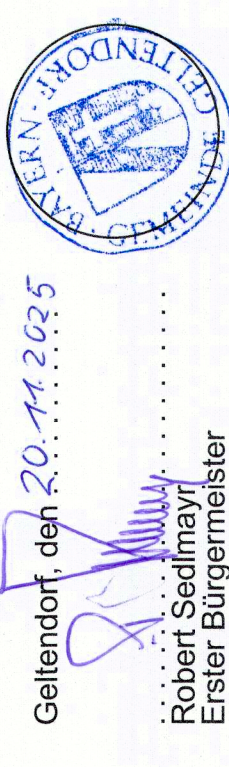


e. Ausfertigt:



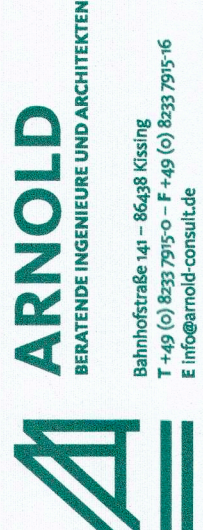
Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Wabern, Flur- Nr. 1289/1“, Ver.-Nr. 204 wurde am 19.11.2025 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung „Wabern, Flur- Nr. 1289/1“, Ver.-Nr. 204 ist damit in Kraft getreten.



KISSING, den 22.05.2025
Fassung vom 18.09.2025
(Satzungsbeschluss)

Die Begründung (Teil B) liegt bei.



Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8(1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8(2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gemäß o.g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

4. Altlasten und Bodenschutz

Bei Entdecken ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Ablagerungen o. Ä. angebrochen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landesamt Landsberg am Lech einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landesamt Oberallgäu auf Verlangen vorzulegen.

Bei sämtlichen Erd- und Tiefarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodematerials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- Verwitterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Hauptwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdrängt und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Der beletzte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

Muldschichten (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nützlichem Zustand zu erhalten und vor Verfestigung und Verschlus zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Zuführung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.

5. Bauwasserhaltung und wild abfließendes Oberflächenwasser

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollen, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Landsberg am Lech erforderlich.

Infolge der vorhandenen Topographie kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Bei der Planung von einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalen Starkniederschlag zu achten. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Handlagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nemerswerten Vorwarnzeiten möglich.

Den Bauherren wird grundsätzlich empfohlen die Gebäude mit einem wasserdichten und aufreißersicheren Untergeschoss (Keller etc.) auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Garagenabfahrten sind so auszubilden, dass die Garage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Das Erdgeschoss, neuer Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenaabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren deutlich über vorhandenem Gelände liegen und alles unter dieser Ebene soll wasserdicht sein.

6. Abwehrender Brandschutz

Die Zuführten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.

Die Löschwasser Versorgung ist nach dem Regelwerk des DVGW Arbeitsblattes W 405 „Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

7. Bestehende 1-kV-Kabelleitung und 20-kV-Freileitung

Innenhalb des Anliegerweges Flur-Nr. 131846 verläuft eine 1-kV-Kabelleitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), deren Schutzbereich 1,0 m beiderseits der Trasse beträgt und von einer Bebauung und tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten ist. Das Kabelmerkblatt „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ ist zu beachten. Über den östlichen Teil des Satzungsgebietes verläuft die 20-kV-Freileitung G2 der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), deren Schutzbereich 8,0 m beiderseits der Trasse beträgt (siehe Planzeichnung). Innenhalb des Leitungsschutzbereiches ist die Errichtung von Bauwerken im Allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den Vorschriften der Freileitungsnorm DIN EN 50423 und die Bestimmungen DIN VDE 0105 (Arbeiten im Spannungsbereich) geforderten Mindestsicherheitsabstände eingehalten werden.

Innenhalb des Leitungsschutzbereiches sind folgende Beschränkungen und Hinweise zu beachten:

- Innenhalb des Schutzbereiches müssen die einschlägigen Vorschriften der DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210) beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand von mindestens 3,0 m zu den unter Spannung stehenden Leiterteilen einzuhalten. Jede auch nur

- | | |
|--|--------------------|
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
| Berg-Ulme | Ulmus glabra |
| Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm | |
| Mittelstufzqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung | |
| Mikrokrönige Bäume: | |
| Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 12 - 14 cm; | |

Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind spätestens eine Planzperiode nach Nutzungsaufnahme der Wohnnutzung innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes umzusetzen.

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigenümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind atgleich, in gleicher Qualität und Größe umzusetzen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

Für die mit der geplanten wohnbautischen Entwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung verbundene Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft ist ein Ausgleichsbedarf von mindestens 610 Wertpunkten erforderlich.

Als Ausgleichsmaßnahme wird eine mindestens 122 m² umfassende Teilfläche im östlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 1289/1, Gemarkung Wabern, naturschutzfachlich aufgewertet. Die in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnete Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1289/1 ist durch folgende Maßnahmen zu einer mesophilen Gehölzstruktur zu entwickeln.

Maßnahmen:

Anpflanzung einer mesophilen Gehölzinsel (Gebüsche / Hecken) mit stufig aufgetragenen Randbepflanzen auf einer Gesamtfläche von mindestens 122 m². Verwendung ausschließlich einheimischer, standortgerechter (autochthoner Herkunft) Sträucher und einzelner Laubbäume (mindestens 2 Bäume). Die Strauchpflanzungen sind in Reihen mit einem Reihenabstand von 1,5 m in einem Pflanzzustand von 1,5 m vorzunehmen. Sämtliche Pflanzungen sind in den ersten 5 Jahren mit einem Wilttschutzzaun gegen Verbiss zu schützen. Dieser ist anschließend vollständig zurückzubauen. Zur Bestandspflege ist außerhalb der Vegetationszeit ein abschnittsweiser Rückschnitt der Gehölzinsel (jeweils maximal 1/3 der gesamten Gehölzfläche) in einem Zyklus von 5 bis 10 Jahren möglich.

Ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und von organischen oder mineralischen Düngemitteln sowie das Mähen der gesamten Ausgleichsfläche ist generell unzulässig. Die Abgrenzung der gesamten Ausgleichsfläche (Teilfläche aus Flur Nr. 1289/1) ist mit geeigneten Holzpfählen dauerhaft auszuzeichnen.

Mindestqualitäten der Gehölze

Bäume: verpflanzter Heister mit Ballen, Höhen 150-200 cm;
Sträucher: verpflanzter Straucher, Ballen 3 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60-125 cm.

Artenliste:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| Betula pendula | Weiß-Birke |
| Caprinus betulus | Hainbuche |
| Salix alba | Silberweide |
| Salix fragilis | Bruchweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sträucher | |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Hartnagel |
| Crataegus monogyna | Häsel |
| Eunonymus europaeus | Engwürger Weidorn |
| Ligustrum vulgare | Pfeifenhütchen |
| Prunella xylosteum | Liguster |
| Rhamnus cathartica | Schlehe |
| Rosa canina | Kreuzdorn |
| Salix caprea | Hagebutte |
| Sambucus nigra | Saß-Weide |
| Viburnum lantana | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Wolliger Schneeball |
| Viburnum vulgare | Gemeiner Schneeball |
| | Liguster |

Die Pflanzmaßnahmen und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens eine Planzperiode nach Nutzungsaufnahme eines neuen Gebäudes im Satzungsgebiet umzusetzen.

6. Infratreten

Die Einbeziehungssatzung „Wabern, Flur-Nr. 1289/1“, Ver.-Nr. 204 der Gemeinde Gellendorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

VI. Textliche Hinweise

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Behauer der Grundstücke im Satzungsgebiet der Einbeziehungssatzung haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen), die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der in Nachbarschaft des Satzungsgebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und Anwesen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

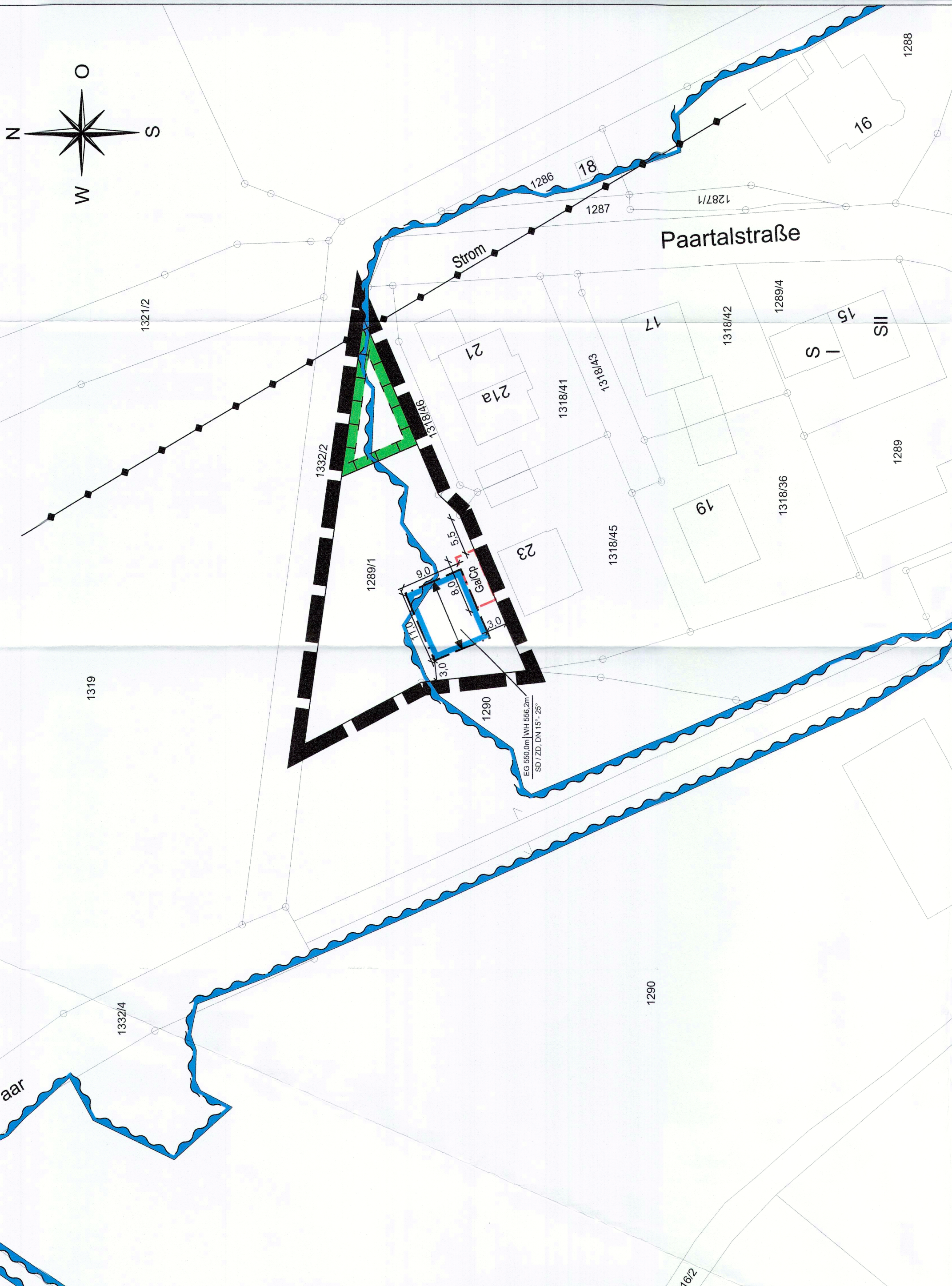
In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zweijähriger Lärmbelastung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterroten, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelastungen jeglicher Art (z. B. während der Erntezeit etc.) auch nach 22:00 Uhr und an Wochenenden zu dulden.

2. Abstände von Bepflanzungen (Grenzabstände)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

3. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den



Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Wabern, Flur-Nr. 1289/1“, Ver.-Nr. 204

IV. Hinweise durch Planzeichen

- Flurstücksgrünze
- Flurstücksnummer
- bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude
- Abgrenzung Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀
- Abgrenzung 20-kV-Freileitung G2

V. Festsetzungen durch Text

- 1. Bebauung**
Auf den einbezogenen Flächen sind nach § 34 BauGB solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
Bauweise
Im Satzungsgebiet der Einbeziehungssatzung ist ausschließlich eine Errichtung von Einzelhäusern zulässig.
Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 3. Anzahl der Wohnungen**
Innenhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig.
- 4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
Garagen und Carports sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen (Gai/Cp) zulässig.
Überirdische Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Bestimmungen des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) erfüllt sind.
- 5. Grünordnung, Natur- und Artenschutz**
Durchsetzung
Auf den privaten Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung ist je volle 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Wuchsklasse bzw. Obstbaum sowie zwei standortgerechte, heimische Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen.
Mittelkrönige Bäume, Wuchsklass III
Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Acer platanoides
Ainus incana
Carpinus betulus
Hainbuche

Satzung der Gemeinde Gellendorf über die Einbeziehung des Grundstückes Flur Nr. 1289/1, Gemarkung Wabern, in den im Zusammenhang bebauten Ort Wabern (Einbeziehungssatzung „Wabern, Flur-Nr. 1289/1“, Ver.-Nr. 204)

Die Gemeinde Gellendorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende Einbeziehungssatzung „Wabern, Flur-Nr. 1289/1“, Ver.-Nr. 204:

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das im Lageplan dargestellte Grundstück Flur Nummer 1289/1, Gemarkung Wabern, das in den im Zusammenhang bebauten Ort Wabern (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen wird. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Planzeichnung). Der Lageplan ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Wabern, Flur-Nr. 1289/1“, Ver.-Nr. 204.

II. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung richtet sich nach § 34 BauGB.

III. Festsetzungen durch Planzeichnungen

- 1. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlagen**
Für Hauptgebäude einschließlich Garagen / Carports (die Fläche von Dachüberständen und Terrassen ist hiervon ausgenommen) ist innerhalb des Satzungsgebietes eine Grundfläche (GR) von maximal 120 m² zulässig.
EG 550m
Mauern über Normalhöhen Null (NHN)
maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Metern über Normalhöhen Null (NHN)
WH 550,2m
- 2. Überbaubare Grundstücksflächen**
Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)
Flächen für Garagen und / oder Carports (Gai/Cp)
- 3. Dachform**
Sattel- und Zeltdach zulässig, die Ausbildung von Giebeln und sonstigen Dachaufbauten ist nicht zulässig
DN 15° - 25°
zulässige Dachneigung in Grad (Mindest- und Höchstneigung)
- 4. Grünflächen, Ausgleichsflächen**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
- 5. Sonstige Festsetzungen**
5.5
Bemaßung
Hauptfahrrichtung