



nach 3. Deckblattänderung "SO Geratsdorf"

vor 3. Deckblattänderung "SO Geratsdorf"



I. PRÄAMBEL

Der Markt Massing im Landkreis Pottal-Inn erlässt auf Grund
 - der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV)
 in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, das
 Bebauungsplan Deckblatt Nr. 3 "SO Geratsdorf" als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich
 Für den räumlichen Geltungsbereich des 3. Bebauungsplan-Deckblattes
 "SO Geratsdorf" ist die Planzeichnung M. 1/1000 vom 02.10.2025
 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteil der Satzung
 Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 3 des "SO Geratsdorf" besteht aus:
 1) Planzeichnung (M. 1/1000) mit zeichnerischen Teil vom
 mit auf dem Plan dargestellten planlichen und textlichen Festsetzungen;
 2) Begründung vom
 3) Umweltbericht vom

Markt Massing, den
 Christian Thiel, 1. Bürgermeister

Es werden bei der 3. Deckblattänderung nur diejenigen Festsetzungen geändert, die durch die
 Überplanung und Erweiterung der SO1 Fläche betroffen sind. Die Änderungen werden in rot dargestellt.
 Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Deckblattes Nr. 2 bleiben von der Änderung
 unberührt und behalten Rechtskraft. Inhaltlich wichtige Festsetzungen werden im Deckblatt Nr. 3
 nachrichtlich übernommen.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet / gemäß § 11, (2) BauNVO 1990
 SO1: Biogasanlage mit Verbrennungsmotoren für den
 Einsatz von Biogas aus der Landwirtschaft

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16, §19, §20 BauNVO)
 Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige
 Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

- 2.1 GRZ bis maximal 0,6
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 BauNVO
 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgeschöpft werden.
- 2.2 **Wandhöhe:**
 Die Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Punkt II. 5.4 bis zum
 Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der
 Wand.
- SO1:**
 Betriebsgebäude mit Lagerhalle: 11,00 m
 maximale Wand-/ Firshöhe: 22,00 m
 Gärrestlager Neu 22,00 m
 Gärrestlager Umbau 16,00 m
 Nachgärer Umbau 11,00 m
 Überdachung Fahrsto 14,00 m
 Pufferspeicher Neu 17,00 m

3.0 BAUWEISE BAUGRENZEN
 (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.2 Baugrenze

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches d. Deckblatt
 Nr. 3; § 9 (7) BauGB (Innenkante)
- 5.3 Anbauverbotzone zum Fahrband der Bundesstraße
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 und Abs. 6 FStrG)
- 5.4 festgesetzter Höhenfestpunkt für Bereich des Deckblatt Nr.3
 = OK FFB bestehendes Geflügelstallager;
 die fertige Endhöhe ist mit einem Spielraum von +/- 50cm
 zum festgesetzten Höhenbezugspunkt verbindlich.

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ/LANDSCHAFTSPELEGE
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
 Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- E1 Pflanzung von 3-4 reihigen Gehölzpflanzungen bestehend
 aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) auf
 der gesamten Länge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß
 der Pflanzenliste Punkt III 8.3.2 und 8.3.3 zu erfolgen.
- E2 Pflanzung von 2-3 reihigen Gehölzpflanzungen bestehend
 aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) auf
 der gesamten Länge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß
 der Pflanzenliste Punkt III 8.3.2 und 8.3.3 zu erfolgen.

9.0 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1 Flächen für die Landwirtschaft

10.0 HINWEISE: KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 10.1 Flurstücksgrenze m. Grenzstein
- 10.2 Flurstücknummer
- 10.3 bestehende Bebauung (s. Beschriftung)
- 10.4 geplante Bebauung (s. Beschriftung)
- 10.13 Böschung geplant

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet / gemäß §11, (2) BauNVO 1990

SO 1: Biogasanlage mit Verbrennungsmotoren
 mit Fahrstos, Betriebsgebäude, Fermenter, Nachfermenter, Endlager,
 Gasspeicher, Pufferspeicher

1.2 Bauweise (§22 BauNVO)

Für das Baugebiet gilt abweichende Bauweise:
 Es wird keine Ober- bzw. Untergrenze für die Gebäudelänge festgesetzt.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART 81 BayBO
 (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 2.1 Dachform: Bereich SO1: Pultdach, Tonnen- bzw. Kuppeldach
- 2.2 Dachneigung: Pultdach: 5-15°
 Tonnen- bzw. Kuppeldach
 maximale Stichtiefe 20,0 m
- 2.3 Dachdeckung: Ziegel- in Rot- u. Braun- und Grautönen, ausschließlich
 beschichtete Blechdeckungen (Sandwichplatten) in
 Rot- u. Braun- und Grautönen bzw. Dachdeckung aus Titanzink.
 Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht
 zulässig. Die Solaranlagen sind in die Dachneigung möglichst
 eng an das Dach anlegend zu montieren.
- 2.4 Dachüberstand: Bei Pultdächern begrenzt auf 1,00 m.

3.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Bodenmodellierungen des Geländes sind auf dem gesamten Baugrundstück in einer max.
 Höhe von 3,00m zulässig. Die Geländemodellierungen dürfen nur in Form von begrüntem Böschungen
 erfolgen. Die Abtrags- und Auftragsböschungen durch nicht steiler als 1:2,0 sein. Die Übergänge der
 Böschungen sind landschaftgerecht weich auszuführen.

Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Terrassierung/Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft und zur
 Bundesstraße keine Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrten, innerhalb
 des Baugrundstückes sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 2,50m erlaubt.

5.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

Genehmigungsfreistellung: Gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO wird die Anwendung der
 Genehmigungsfreistellung für die Bauvorhaben ausgeschlossen.

6.0 LÄRMSCHUTZ

- Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche
 Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen
 Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L _{eq} [dB(A)] je m ²	L _{eq,tags}	L _{eq,nachts}
Baugrunder mit Emissionsbezugsfläche S _{eq}		
SO 1: S _{eq} = 11.210 m ²	68	49

S_{eq} = Emissionsbezugsfläche gemäß Abbildung 1

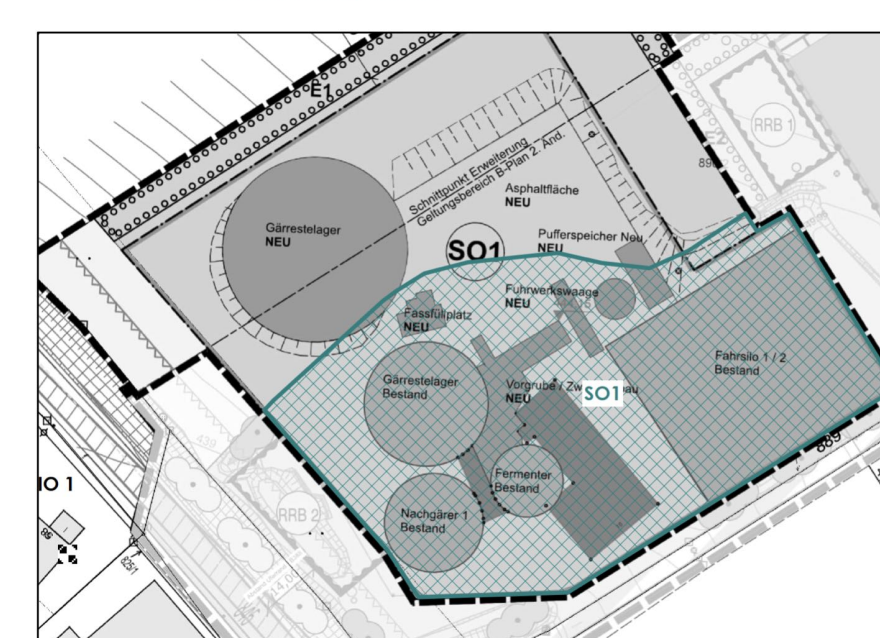


Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung der Emissionsbezugsfläche

Die Einhaltung zulässiger Emissionskontingente ist – mit Ausnahme der Regelung zur
 "Relevanzgrenze", die keine Gültigkeit findet – nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12,
 Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12,
 Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

8.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

8.1 UMSETZUNG PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZQUALITÄTEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

Die zu begründenden Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen
 anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach
 Erstellung der privaten und öffentlichen Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen
 haben den festgesetzten Pflanzqualitäten zu entsprechen. Die Pflanzqualität muss den
 Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdS) entsprechen. Für festgesetzte
 Bepflanzungen sind nur die Gehölze unter Punkt 8.3 zu verwenden. Für freiwachsende Hecken
 und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 qm.

Pflanzqualitäten:

- Bäume I. Ordnung: mind. Hochstamm, 3xv., SIU 18-20cm
 Bäume auf öffentlichen Grund: mind. Hochstamm, 3xv., SIU 16-18cm
 Bäume auf privatem Grund: oder Heister, 200-250cm
 Bäume II. Ordnung: mind. Hochstamm, 3xv., SIU 12-14cm
 oder Heister, 150-200cm

Bei Hecken: Bäume v. Heister, 100-150cm
 Sträucher v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100cm

8.2 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKS (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes
 Die privaten Grundstücke sind gemäß Angaben, beschrieben unter Punkt 7.1 der Planlichen Festsetz
 ungen, E1 - E2 für das Deckblatt Nr. 3 zu bepflanzen. Je 300 qm nicht überbaubar bzw. befestigter
 Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
 Bei den freiwachsenden Hecken in den Grünstreifen ist die innere Heckenlinie buchtig auszubilden.

8.3 ZU VERWENDEnde GEHÖLZE
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Die im Deckblatt Nr. 2 definierte Pflanzliste Punkt 8.3.1 - 8.3.3 bleibt gültig. Lediglich unter Punkt
 8.3.1 Bäume I. Ordnung ist die Esche (Fraxinus excelsior) zu entnehmen.

8.7 AUSGLEICHsFLÄCHE
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Insgesamt ist eine Ausgleichsfläche von rechnerische 1.415 qm zu erbringen.

IV. HINWEISE

Die Hinweise des Deckblattes Nr. 2 gelten auch für das Deckblatt Nr. 3

Textliche Hinweise Lärmschutz n. Gutachten

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorV
 die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für
 alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende
 anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig
 festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen
 Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die
 Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallaus-
 breitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und
 Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den
 geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln
 und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der von jeweiligen
 Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten
 Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- Der Markt Massing hat in der Sitzung vom 02.10.2025 gemäß §2 Abs. 1 BauGB
 die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung
 Sondergebiet "SO Geratsdorf" mit Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss
 wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher
 Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom
 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom
 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die
 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der
 Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der
 Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis
 ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Massing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom
 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als
 Satzung beschlossen.

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den

(Gemeinde Massing) (Siegel)

(1. Bürgermeister Herr Thiel)

..... den ..