

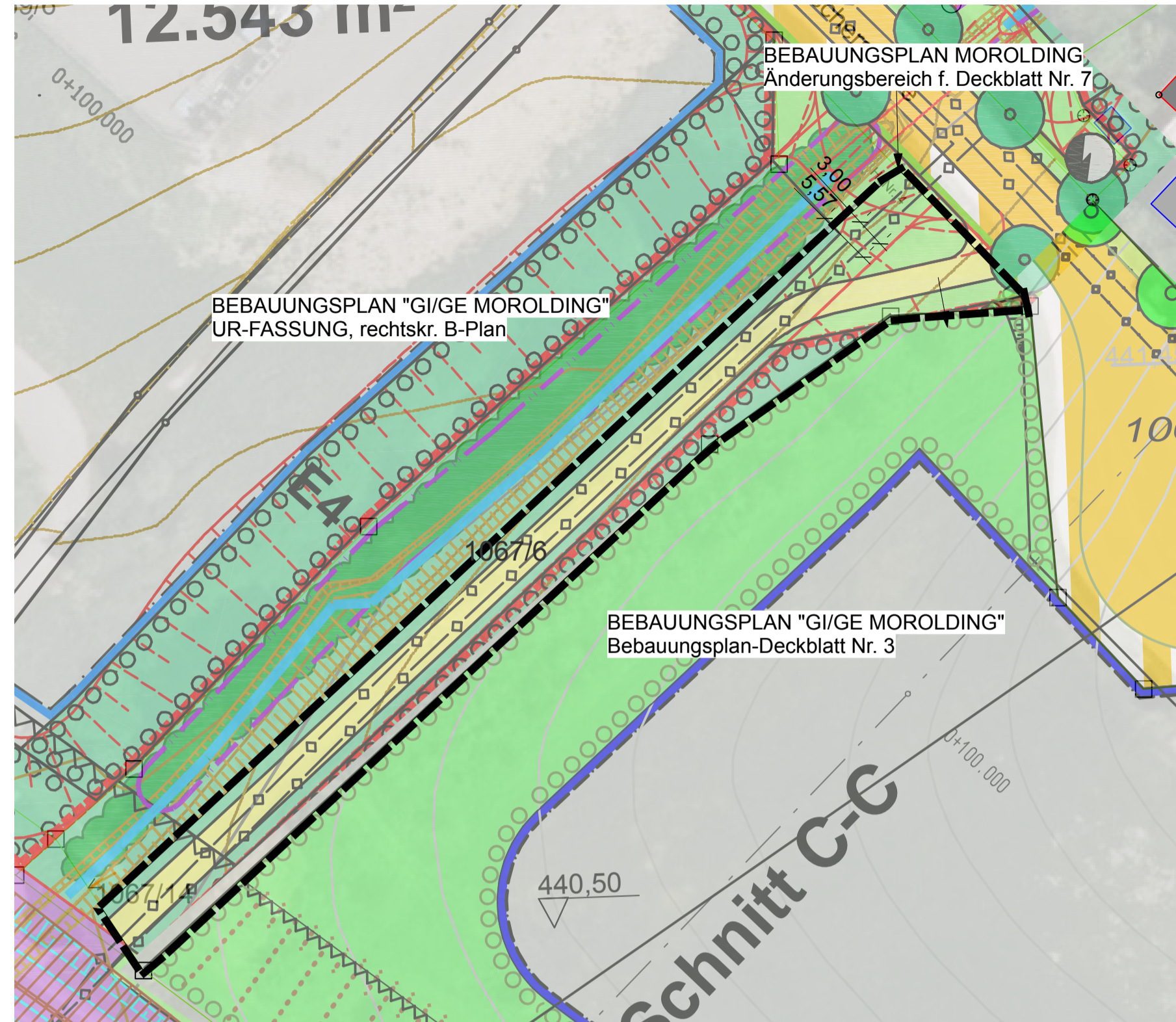
BEBAUUNGSPLAN-DECKBLATT NR. 7

BEBAUUNGSPLAN "GI/GE MOROLDING"

Fl.Nr. Tifl. 1067/6 der Gemarkung Staudach, Markt Massing

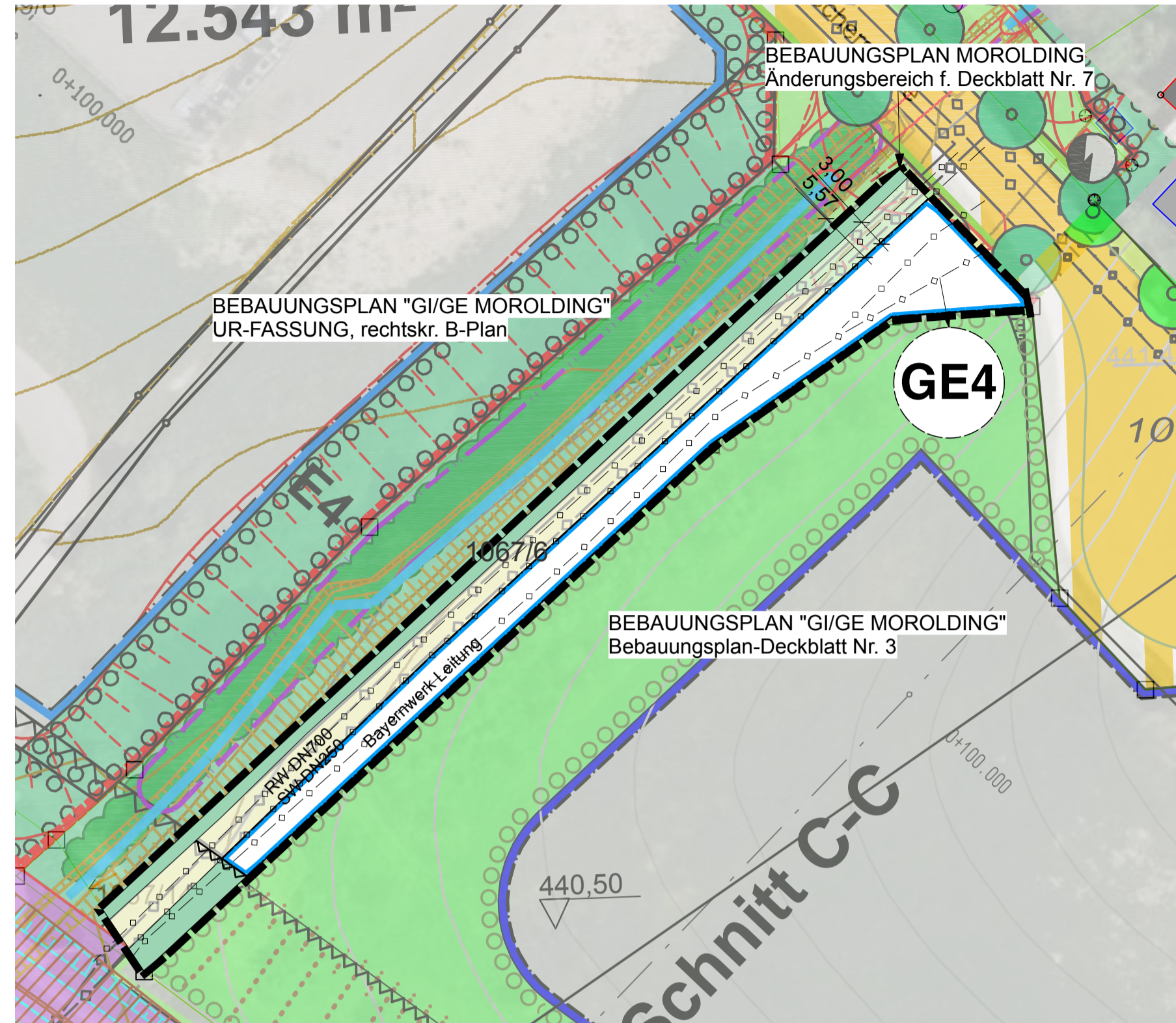
rechtskräftiger Bebauungsplan vor 7. Deckblattänderung

- Darstellung Ur-Fassung (Nord-Westen); Deckblatt Nr. 3 (Süd-Osten)



rechtskräftiger Bebauungsplan nach 7. Deckblattänderung

- Darstellung Ur-Fassung (Nord-Westen); Deckblatt Nr. 3 (Süd-Osten)



I. PRÄAMBEL

Der Markt Massing im Landkreis Rottal-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 Grundstücken (BauNVO) - der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den qualifizierten Bebauungsplan des "GI/GE Morolding". Deckblatt Nr. 7 als Satzung.

I.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "GI/GE Morolding" Deckblatt Nr. 7 ist die Planzeichnung M. 1/500 vom 12.03.2026 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung

I.2 Bestandteile der Satzung

Der qualifizierte Bebauungsplan des "GI/GE Morolding" Deckblatt Nr. 7 besteht aus:
1) Planzeichnung (M. 1/500) mit zeichnerischen Teil vom , und 12.03.2026 den planlichen und textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom 12.03.2026

Markt Massing , den Christian Thiel, 1. Bürgermeister

A. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH PLANZEICHEN)

SCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

GE4		Baugebiet	
0,80	1,60	GRZ / Grundfl.	GFZ / Geschossl
5,00	FD max. 10°	zulässige max. Wandhöhe	zulässige Dachformen FD = Flachdach Dachneigung in Grad Maximum

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 **GE4** Gewerbegebiet nach §8 BauNVO

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

2.1 **1,60** maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)

2.2 **0,80** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

4.5 öffentlicher Feldweg

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

5.5 geplante Hauptversorgung unterirdisch / n. Beschriftung im Plan

5.6 Anbauverbotszone für Hochbauten 20m z. Fahrbahnrand

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

6.4 Grünfläche privat

9. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

9.2/3 digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Stand 10.2025

B. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß BauNVO §8 zulässig ist ausschließlich (2) 1.; hier ausschließlich Anlagen zur Erzeugung/Speicherung von solarer Strahlungsenergie und netzdienlichem Graustrom

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl GRZ = 0,80
Mindestens 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Die planlich festgesetzten privaten Grünflächen werden auf die von Überbauung freizuhaltende Fläche angerechnet.

2.2 Geschosflächenzahl GFZ = 1,60

3. Bauweise

3.1 Bauweise
Für die überbaubare Grundstücksfläche des Gewerbegebietes ist keine Bauweise festgesetzt.

3.3 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Infrastrukturelle Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Baugestaltung

4.1.1 Gebäudehöhen
Die max. zulässige sichtbare Wandhöhe beträgt 5,00 m. Technisch notwendige untergeordnete Aufbauten, Kamine, Antennen etc. dürfen bei allen Dachformen die festgesetzten Höhen überschreiten.

4.1.2 Baukörperrichtungen
Die Ausrichtung der Baukörper wird nicht festgesetzt.

4.1.3 Dachformen
Zugelassen ist die Dachformen Flachdach (FD)

4.1.4 Dachneigungen
Flachdächer: Maximalneigung 10 °, Aufbauten zur Belichtung sind zulässig.

4.1.5 Dachmaterialien
Zink, Kupfer und Blei sind als Dachdeckungsmaterial aus Gründen des Gewässer-schutzes unzulässig. Zulässige Dachfarben: rot, rotbraun, grau, Dachbegrünungen sind zulässig. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig.

4.2 Fassadengestaltung

4.2.1 Als Materialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind nicht zugelassen. Die Farbgebung ist mit den Genehmigungsunterlagen darzulegen.

4.3 Einfriedungen

4.3.1 Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung transparent wirkende Metallgitter- und Maschendrahtzläune bis zu 2,0 m Höhe sowie Hecken mit Laubgehölzen autochthoner Herkunft.

4.3.2 Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten/Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Bodenabstand mind. 0,15m

4.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Alle sonstigen Werbeanlagen bedürfen einer Genehmigung. Werbeanlagen an Wandflächen bzw. Hinweisschilder ohne Leuchtreklame bis 2,0 m Höhe und 5,0 m Länge sind zulässig, soweit diese nicht in die freie Landschaft wirken.

Werbeanlagen, die von der B 388 aus sichtbar sind, müssen so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeuglenkers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist. Dies bedeutet insbesondere:
- blendfrei
- nicht beweglich
- in Sekundenbruchteilen erfassbar.

Diese Anforderungen sind dann erfüllt, wenn nur der Firmenname in unaufdringlicher Farbgebung, auch von außen oder innen beleuchtet, am Gebäude angebracht ist und die Größe das übliche Maß eines Firmennamens am Betriebsgebäude nicht übersteigt.
Werbeanlagen und Hinweisschilder sind bis zu einer maximalen Höhe der Oberkante von 5,5 m über Straßenoberkante der privaten Zufahrt zur GVStr. (s. Planzeichen 4.3) zulässig, sofern sie in die Fassade der Gebäude integriert sind pro Gebäudeseite maximal eine Werbeanlage. Die Gesamtfläche aller in die Fassaden integrierten Werbeanlagen darf 10 qm nicht überschreiten.

4.5 Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen die keine Gebäude sind, dürfen die festgesetzte Höhe für Gebäude nicht überschreiten.

4.6 Flächenbefestigungen

Nebenflächen außerhalb der betrieblichen Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Geeignet, je nach Nutzungart, sind z. B. Wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenrugen, Rasenwaben, Schotterbelag oder Schotterrasen.

4.7 Abgrabungen/Auffüllungen

4.7.1 Geländeabgrabungen sind bis maximal 1,5 m, Geländeauffüllungen bis maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Böschungen sind nicht steiler als 1:1,5 herzustellen.

4.7.2 Stützmauern und Stützelemente sind bis zu einer sichtbaren Höhe 2,0 m über OK geplantes Gelände zulässig. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, Gabionen (Drahtschotterkörbe) oder vollflächig begrünte Betonmauern oder Beton-Fertigteilmauern. Diese sind lediglich im Bereich von Zufahrten oder im engeren Gebäudeumfeld zulässig.

4.8 Werbeanlagen

Die betrieblich notwendigen Werbeanlagen für Betriebs- und Lieferverkehr sind auf der nördlich liegenden Zufahrt gegeben.

4.10 Beleuchtung

Für die private betriebliche Beleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenfreundlichem Lichtspektrum (LED-Beleuchtung) zu verwenden.

5. Niederschlagswasserbehandlung

5.1 Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist in die neu zu schaffenden, im Besitz des Vorhabenträger einzurichten, Entwässerungsrichtungen einzuleiten und über Anlagen zur Rückhaltung dem Vorfluter zuzuführen. Bei der Planung der Niederschlagswasserabteilungen sind das ATV-DVWK-Merkblatt M153 und die ATV-DVWK-Arbeitsblätter A117 bzw. A138 in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

6. Grünordnung

6.1 Ansaaten
Private Grünflächen sind nach Pflanzart mit artenreichen Wiesen (Lebensraumtyp 6510) anzusäen.

6.5 Die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist in der auf die Bauaufstellung (Nutzungsaufnahme der Gebäude) folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

6.6

Auf privaten Flächen ist der Einsatz von Düngemitteln und chemischen Spritzmitteln unzulässig.

6.7

Insektenfreundliche Begrünung: Lose Stein-/Materialschüttungen (sog. „Schottergrärten“) und Plastikvlies- abdeckungen sind unzulässig. Artikel 7 Absatz 1 der Bayerischen Bauordnung (nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke) ist zu beachten.

7. Lärmschutz

Es gilt das in Anlage befindliche Gutachten des Ing.-Büros Geoplan Nr. 82506061

8. Abwehrender Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. (hier die nördliche Kerschersstraße) Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 5 und 31 der BayBO in Verbindung mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen (BayTB), hier Ziff. A.2.1.1 i.V. mit der Anlage A.2.2.1.1/1 "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" und der DIN 14090 entsprechen.

Löschwasser:

Vorrichtungen zur aktiven Brandschutz sind im gewählten Modul der Fa. Laumer "Batteriebox" bereits beinhaltet.

C. HINWEISE

- Hinweise Artenschutz

Es hat eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

-Hinweise abwehrender Brandschutz

Löschwasserversorgung und Löschwassermenge

Die öffentliche Löschwasserversorgung und Löschwassermenge ist mit einem Zeitaltsatz und einer Verfügbarkeit von mindestens zwei Stunden, entsprechend der aktuell gültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405, „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW, für die im Bebauungsplan angedachten Nutzung zu errichten und sicherzustellen.

Die öffentliche Wasserleitung ist dabei so auszulagen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom entsprechend der in der Tabelle 1 angegebenen Menge an Löschwasser bei einer Förderhöhe von 3 - 4 bar erricht werden kann. Die Wasserleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Die Einplanung und Einberechnung von kontaminiertem oder fäkalverschmutztem Wasser, wie z. B. aus Kläranlagen, Sammelgruben für Abwasser oder dergleichen ist für die Löschwasserversorgung nicht zulässig.

Die zuständigen Gemeinden haben bereits bei der Erschließung nach § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) darauf zu achten, dass Löschwasser in einem Umfang und in einer Weise zur Verfügung steht, wie dies die Feuerwehren zur Brandbekämpfung benötigen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine bauplanrechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung, und ist bereits vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu überprüfen, ob diese Voraussetzung erfüllt ist.

Normnachweis:
Art. 57 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO) i. V.
Art. 1 Abs. 2 BayFWG i. V.
Nr. 1.3.1 VoltzBekBayFWG
§ 36 Baugesetzbuch (BauGB)

Abstände und Kennzeichnung von Löschwasserentnahmestellen

Als Löschwasserentnahmestellen können vorrangig

-Unterflurhydranten gem. DIN EN 14339 oder

- Überflurhydranten gem. DIN EN 14384,

aber auch ein

- Löschwasserleit DIN 14210,

- Löschwasserbrunnen DIN 14220, oder

- unterirdischer Löschwasserbehälter DIN 14230

angesehen werden.

Auf Grund der in den genannten Löschgruppenfahrzeugen, gemäß der Soll-Ausstattung mitgeführten Anzahl von Druckschläuche B 75-20 (z.B. für ein Tragkraftspritzenfahrzeug: 8 Stück Druckschläuche B 75-20-KL-1-K mit 20 m, Schlauchreserven und Strahlrohre strecke inklusive), sind die Löschwasserentnahmestellen aus Sicht der Brandschutzdienststelle mit einem Abstand von 80 m bis maximal 120 m zu errichten. Die Löschwasserentnahmestellen sind außerhalb möglicher Trümmerschatten am Fahrbahnrand einzubauen, und gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.

Kann durch die öffentliche Wasserleitung die geforderte Leistung zur Löschwasserversorgung nicht erreicht werden, und steht auch im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung, so kann dies durch nachfolgende Einrichtungen mit einem der Tabelle 1 entsprechenden oder ergänzenden Löschwasservolumen und Wasserinhalt errichtet und vorgehalten werden:
- Löschwasserleit DIN 14210
- Löschwasserbrunnen DIN 14220
- unterirdische Löschwasserbehälter DIN 14230

Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungsweg und Flächen für die Feuerwehr

Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen (BayTB), hier Ziff. A.2.1.1 in Verbindung mit der Anlage A.2.2.1.1/1 „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“, herausgegeben durch das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, sowie der DIN 14090 zu errichten.

Es hat eine schriftliche Freigabe zum Brandschutz zu erfolgen.

- Hinweise zum Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete/Gewässer

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesichert Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb von Risikogebieten nach Hochwasserrisikomanagement oder wassersensibler Bereiche.

- Bayernwerk Netz GmbH

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 40 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Die Verlegung der bestehenden Stromtrasse ist vor Baubeginn zu klären.

- Denkmalschutz

Es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmälern hingewiesen. Art. 8 (1); Art. 8 (2) BayDSchG.

- Deutsche Telekom Technik

Auf der Vorhabenfläche sind Anlagen der Deutschen Telekom vorhanden. Diese sollen im Zuge der Maßnahme auf eine anliegende Fläche verschoben werden. Die Verschiebung der Anlagenteile, sowie die Eintragung einer Dienstbarkeit auf der anliegenden Fläche sind mind. 3 Monate vor Baubeginn abzubringen. Eine Freigabe der Telekom ist erforderlich.

MARKT MASSING

Bebauungsplan "GI/GE Morolding"

- Deckblatt Nr. 7



Verfahrensvermerke Bebauungsplan „GI/GE Morolding“ Deckblatt Nr. 7

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 13.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „GI/GE Morolding“ durch Deckblatt Nr. 7 gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Bau- und Umweltausschuss hat mit Beschluss vom 27.11.2025 den Entwurf des Deckblattes Nr. 7 zum Bebauungsplan „GI/GE Morolding“ in der Fassung vom 27.11.2025 begünstigt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbefehl gefasst. Auf die frühzeitige Unterrichtung unter Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

3. Zu dem Entwurf in der Fassung vom 27.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2026 bis einschließlich 10.03.2026 beteiligt

4. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 7 zum Bebauungsplan „GI/GE Morolding“ in der Fassung vom 27.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2026 bis einschließlich 10.03.2026 öffentlich ausgelegt.

5. Der Markt Massing hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 12.03.2026 das Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan „GI/GE Morolding“ samt Begründung in der Fassung vom 12.03.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Massing, den _____

(Siegel)

Christian Thiel, 1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Massing, den _____

(Siegel)

Christian Thiel, 1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten (§ 34 Abs. 6 Satz 2 u. 10 Abs. 3 BauGB)
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Massing, den _____

(Siegel)

Christian Thiel, 1. Bürgermeister

GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 12.03.2026

Planinhalt Bebauungsplan "GI/GE Morolding" Deckblatt Nr. 7; M. 1/500

Auftraggeber

Markt Massing
vertr. durch Hr. 1. BGM Christian Thiel
Berta-Hummel-Straße 2

Hr. Christian Thiel, 1. Bürgermeister

84323 Massing



AR

Achim Ruhland
- Landschaftsarchitektur -
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner
J.-von-Eichendorff Str. 37
FLZ : 94428 Eichendorf
FON : 0151 / 124 087 13
MAIL : info @ ar-land . de