

I. PLANZEICHNUNG M 1:500
Erweiterung der Einbeziehungssatzung "An der Hochholdinger Straße und am Rottwiesenweg"
mit Deckblatt Nr. 4



Präambel

Der Markt Massing im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund
 - der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 34 Baugesetzbuch (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV)
 in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Erweiterung der Einbeziehungssatzung "An der Hochholdinger Straße und am Rottwiesenweg" mit Deckblatt Nr. 4 ist die Planzeichnung M 1:500 vom 11.06.2026 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§1
 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Erweiterung der Einbeziehungssatzung "An der Hochholdinger Straße und am Rottwiesenweg" mit Deckblatt Nr. 4 ist die Planzeichnung M 1:500 vom 11.06.2026 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
 Bestandteile der Satzung

Die Erweiterung der Einbeziehungssatzung "An der Hochholdinger Straße und am Rottwiesenweg" mit Deckblatt Nr. 4 besteht aus:
 1) Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom 11.06.2026 und den planlichen und textlichen Festsetzungen
 2) Begründung vom 11.06.2026

Markt, den _____, Christian Thiel, 1. Bürgermeister

- II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung der Einbeziehungssatzung mit Deckblatt Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB - Innenkante maßgebend)
- 1.2 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Geländemodellierungen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen und Bepflanzung sind unzulässig (= Überschwemmungsgebiet). Evtl. Baumaßnahmen (Zaun, Gartenhaus, Terrasse etc.) und Bepflanzungen im Überschwemmungsgebiet müssen unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Zulassung durch den Satzungs-erlass wasserrechtlich behandelt werden (Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5. WHG).
- 2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 2.1 Baugrenze
- 2.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier Zweckbestimmung: Carports, Garagen mit Nebenräumen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
- 3.0 GRÜNORDNUNG
- (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)
- 3.1 zu pflanzende Einzelbäume:
 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Pflanzliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung Punkt IV.2.1, eine lagemäßige Standortverschiebung entlang des Rottwiesenwegs unter

- 3.2 öffentliche Grünfläche mit Entwässerungsmulde; die öffentliche Grünfläche im Norden darf für eine Grundstückszufahrt auf einer Breite von max. 6,0 m überquert werden. Die Verrohrung der Mulde ist im Bereich der Überfahrt durch den Bauerber herzustellen. Die öffentliche Grünfläche darf nicht eingezäunt werden.
- 3.3 private Grünfläche; Geländemodellierungen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen und Bepflanzung sind unzulässig (= Überschwemmungsgebiet). Evtl. Bepflanzungen im Überschwemmungsgebiet müssen unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Zulassung durch den Satzungs-erlass wasserrechtlich behandelt werden (Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5. WHG).
- 4.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- 4.1 Flurstücksgrenze
- 4.2 Flurstücksnummer
- 4.3 Bestandsgebäude
- 5.0 HINWEISE
- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Ergänzungssatzung
- 5.2 Bemessung
- 5.3 festgesetztes Überschwemmungsgebiet Ü (Quelle: BLJU, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren 2023)
- 5.4 Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (Quelle: BLJU, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren 2023)
- 5.5 Hochwassergefahrenfläche HQ extrem (Quelle: BLJU, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren 2023)
- 5.6 Linie, ab der Befriedigung für Baumaßnahmen und Bepflanzungen gemäß § 78 WHG denkbar sind (Angaben vom WWA-DEG vom 18.10.2023)
- 5.7 Höhenschichtlinien Bestand in Meter über NHN - Höhenabstand 25 cm (Quelle: dgm-Abwurf BayernAtlas 03/2023)
- 5.8 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft = externe Ausgleichsfläche AF (gem. Maßnahmenbeschreibung unter textliche Hinweise zu Ausgleichsflächen)
- 5.9 Obst- oder Walnussbaum als Streuobstwiese eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

- III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der Erweiterung der Einbeziehungssatzung dient ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienenden Vorhaben. Es sind deshalb nur Wohngebäude einschließlich der dazugehörigen Nebengebäude zulässig. Andere Nutzungen sind unzulässig. Innerhalb dieses Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach § 34 BauGB.
- 1.2 Es ist maximal 1 Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2.0 EINFRIEDUNGEN
- (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO, § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 2.1 Die Zaunanlage ist von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 1,0 m von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese/Rasen zu gestalten und zu pflegen.
- 2.2 In Bereichen ohne konstruktiv notwendigen Stützmauern sind Zaunsockel unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.
- 2.3 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Innerhalb der Überschwemmungslinie sind Stützmauern unzulässig, sofern keine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG vorliegt.

- IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**
- 1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
- Allgemeines
 Die privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / -beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
 Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.2.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
 In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um die Gebäude sind alle Gehölze, außer die in Punkt IV.3.0 beschriebenen Arten, zugelassen.
- Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 16 - 18 cm
- 2.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE
- (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)
- 2.1 Bäume I. Ordnung:
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Quercus robur Stiel-Eiche
 Tilia cordata Winter-Linde
 Tilia platyphyllos Sommer-Linde
- 3.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edellichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

- 4.0 WIESENFLÄCHEN
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.
- 5.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.
- V. HINWEISE**
- 1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES
- Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
 Kleinbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
 Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
 Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm
- 2.0 GRENZABSTÄNDE
- Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
 Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
 Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
- Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.
- 3.0 BODENDENKMÄLER
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an die Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 4.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
- Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.
- 5.0 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET / STARKREGENEREIGNISSE
- Der südliche Bereich des Geltungsbereiches liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rott. Abweichend vom grundsätzlichen Bauverbot im Überschwemmungsgebiet (§ 78 WHG) ist eine Bebauung gemäß den Planzeichnungen zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - Das Baufeld wird auf eine Höhe von mindestens 424,75 m ü. NNHn aufgeführt.
 - Der durch die Aufschüttung entstehende Retentionsraumverlust wird durch einen flächigen Geländeabtrag im südlichen Grundstücksbereich vollständig ausgeglichen (Abtragsvolumen mind. 70,15 m³).
 - Die erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG beim Landratsamt Rottal-Inn wird vor Baubeginn eingeholt.
- Die genaue Lage der bebaubaren Fläche und die Grenzen des Überschwemmungsgebietes sind in der Planzeichnung (Deckblatt Nr. 4) eingetragen.
- Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenerereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.
- Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden. Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:
 - Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
 - Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
 - Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
 - Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.
- Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- 6.0 EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE
- 6.1 Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 1.786 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet.
- 6.2 Externe Ausgleichsfläche (Fläche gem. Planzeichen II.5.9)
 Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff wird extern auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 429 Gemarkung Wolfsegg erbracht.
 Auf der Fläche von ca. 300 m² kann mit u. a. Maßnahmen eine Aufwertung von 1.800 Wertpunkten erfolgen. Somit kann der Bedarf an 1.786 Wertpunkten erbracht werden. Dadurch ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.
- Maßnahmen externe Ausgleichsfläche
 Entwicklungsziele:
 ext. Grünland : mäßige extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212 / GU651L)
 Streuobstwiese : Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutzten Grünland (B432 / Zielzustand der Wiese: GU651L)
- Entwicklungsmaßnahmen:
 Umwandlung von intensivem Ackerland in extensives Grünland
 • Haferansaat im 1. Jahr zur Ausmagerung
 • Ansaat von autochthonem Saatgut für extensive, artenreiche Wiesen; das Saatgut ist so zu wählen, dass sich der Biototyp GU651L nach Biotopkartierung entwickeln kann (Regio-Saatgut oder Mahgutübertragung)
 • Abpflockung der Ausgleichsfläche zur Ackerfläche entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze (ca. alle 8,0 m ein Eichenpfehl)
 • keine Einzäunung der Ausgleichsfläche
- Einzelbäume
 • Pflanzung von regionaltypischen Obst- und Walnussbäumen (Pflanzqualität: Hoch- bzw. Halbstamm) nach erfolgreicher Aushagerung durch Haferansaat, gem. Planzeichen II.5.9, (Mindestpflanzqualität Halbstamm, 3xv., STU 12-14 cm)
 • Pflockfizierung der Hochstämme (Kokosstrick), Anbringung eines Stammschutzes je Hochstamm
 • Anwuchspflege der Obstbäume in den ersten 2 Jahren
 • Ausgefallene Obstbäume müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angebenen Qualität ersetzt werden.
- Pflegemaßnahmen:
 • 2-malige Mahd der extensiven Wiesenfläche, 1. Schnitt ab 01.07., 2. Schnitt ca. 6 Wochen danach
 • Entfernung des Mahgutes
 • Verzicht auf Düng- und Pflanzenschutzmittel
 • Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.

7.0 RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
 Der Flächennutzungsplan des Marktes Massing zeigt auf der Fläche der Erweiterung der Einbeziehungssatzung Fläche für die Landwirtschaft auf.

Planunterlagen:
 Grundkarte erstellt von auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes, Stand: 04/2025

Verfahrensvermerk:
 1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung der Einbeziehungssatzung "An der Hochholdinger Straße und am Rottwiesenweg" durch Deckblatt Nr. 4 gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ erlassen/ bekannt gemacht.

2. Der Bau- und Umweltausschuss hat mit Beschluss vom _____ den Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zur Einbeziehungssatzung "An der Hochholdinger Straße und am Rottwiesenweg" in der Fassung vom _____ genehmigt. Gleichzeitig wurde der Ausgabebeschluss gefasst. Auf die frühzeitige Unterrichtung unter Einwirkung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet (§ 3 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

3. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zur Einbeziehungssatzung "An der Hochholdinger Straße und am Rottwiesenweg" in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.

4. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zur Einbeziehungssatzung "An der Hochholdinger Straße und am Rottwiesenweg" in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ öffentlich ausgestellt.

5. Der Bau- und Umweltausschuss hat mit Beschluss vom _____ den geänderten Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zur Einbeziehungssatzung "An der Hochholdinger Straße und am Rottwiesenweg" in der Fassung vom _____ genehmigt und die erneute verkürzte Auslegung beschlossen.

6. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zur Einbeziehungssatzung "An der Hochholdinger Straße und am Rottwiesenweg" in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.

7. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zur Einbeziehungssatzung "An der Hochholdinger Straße und am Rottwiesenweg" in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgestellt.

8. Der Markt Massing hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom _____ das Deckblatt Nr. 4 zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zur Einbeziehungssatzung "An der Hochholdinger Straße und am Rottwiesenweg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

Massing, den _____

(Sign.) Christian Thiel, 1. Bürgermeister

9. Ausgeführt
 Massing, den _____

(Sign.) Christian Thiel, 1. Bürgermeister

10. Inoffizien (§ 10 Abs. 3 BauGB)
 Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird mit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Beteiligungszeitpunkt ist damit in Kraft getreten. Auf die Hochholdinger des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

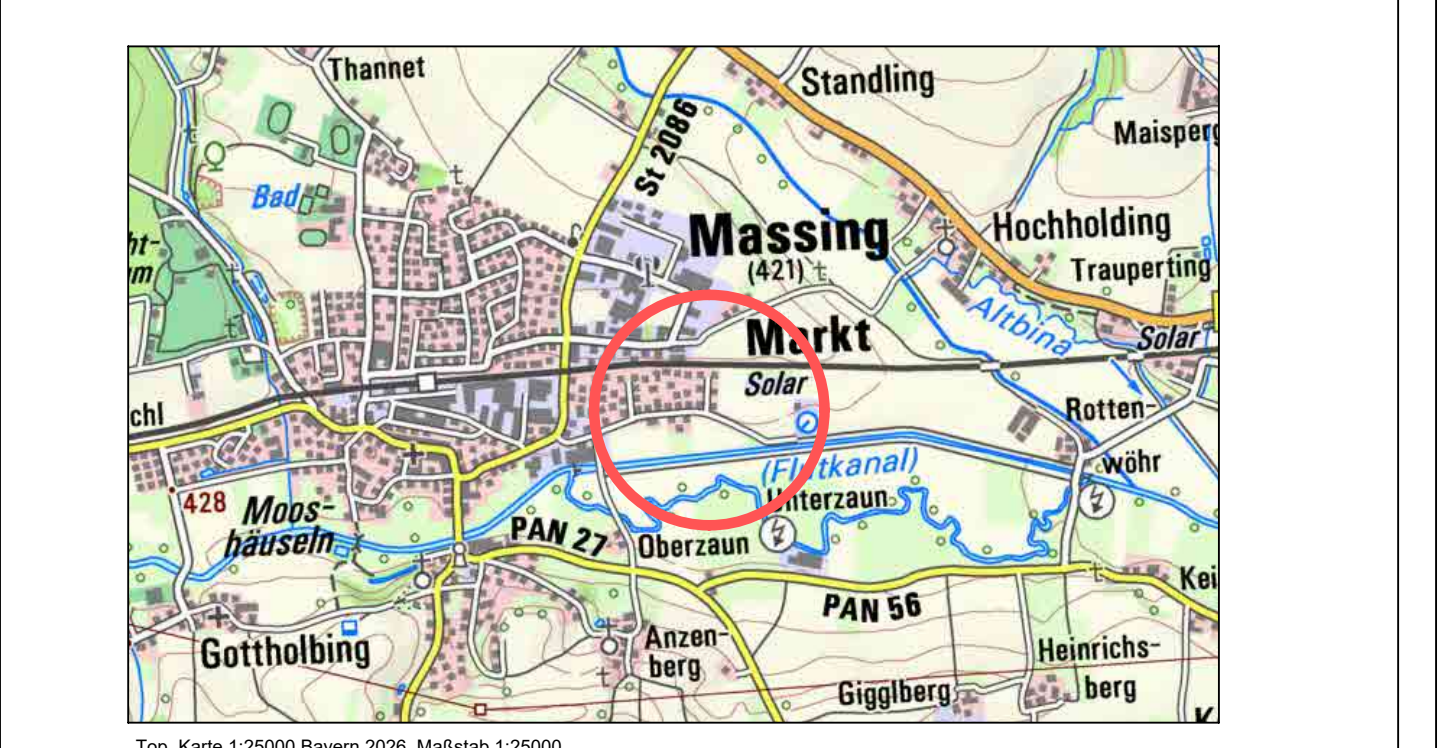
Massing, den _____

(Sign.) Christian Thiel, 1. Bürgermeister

Uhrzeitvermerk:
 Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
 Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

DECKBLATTÄNDERUNG NR. 4
"An der Hochholdinger Straße und am Rottwiesenweg"

MARKT LANDKREIS ROTTAL-INN REGIERUNGSBEZIRK MASSING ROTTAL-INN NIEDERBAYERN



Massing, den _____, 1. Bürgermeister

Planung	 Ingenieurgesellschaft Telefon: 09651 / 6901 - 0, Fax: 09651 / 6901 - 25 Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar E-Mail: info@obw-ig.de Internet: www.obw-ig.de
Vorhabensträger	Markt Massing Berta-Hummel-Str. 2 84323 Massing
Maßstab:	M 1 : 500
gezeichnet:	04.05.2026
geändert:	11.06.2026
Projektnummer:	P_HUETTNER_2025-615