

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"SO NAHVERSORGUNG MASSING"



8. FLURSTÜCKSGRENZEN
9. 145 FLURSTÜCKSNUMMER
10. BEGRÜNTE FLÄCHEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN
11. EIN-/AUSGÄNGE
12. VORGESCHLAGENE PRIVATE WEGE
13. VORH. EINZELBAUM INNERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
14. VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
15. HÖHENLINIEN IN M.Ü.NHN
16. GEMARKUNGSGRENZE
17.

NUTZUNGSSCHABLONE	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
GRUNDFLÄCHENZAH	ZAH
BAUWEISE	WANDHÖHE

Präambel

- Die Marktgemeinde Massing erlässt aufgrund
- des Baugesetzbuches (BauGB)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanZV 90), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
 - des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – diesen Bebauungsplan als Satzung.

Vorentwurf vom 15.01.2026

BESTANDTEIL NR. 3

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET GEM. § 11 ABS. 2 BAUNVO MIT DEN SONDERGEBIETEN 1 UND 2
ZWECKBESTIMMUNG: GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL, GETRÄNKE-MARKT SOWIE BACKSHOP MIT VERZEHRFLÄCHE
- SONDERGEBIET 1
ZULÄSSIG IST EIN LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER, GETRÄNKE-MARKT UND BACKSHOP MIT VERZEHRFLÄCHE MIT EINER MAX. GESAMTEN VERKAUFSFLÄCHE VON 1.700 QM.
- SONDERGEBIET 2
ZULÄSSIG IST EIN LEBENSMITTELDISCOUNTER MIT EINER MAX. GESAMTEN VERKAUFSFLÄCHE VON 1.050 QM.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 0,8 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAH (GRZ)
FÜR DIE ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAH IST DIE JEWEILIGE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE DES BAUGRUNDSTÜCKES MASSGEBEND.
- 2.2 I MAX. 1 VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG
- 2.3 7,5/7,3 MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE IN METER (M)
ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VON DEN FESTGESETZTEN HÖHENBEZUGSPUNKTEN BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT AN DER TRAUF E BZW. BEI ÜBER DAS DACH RAGENDEN WÄNDEN BIS ZUM OBERN ABSCHLUSS DER WAND

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 3.1 ABWEICHENDE BAUWEISE § 22, ABS. 4 BAUNVO VON DER OFFENEN BAUWEISE ABWEICHENDE GEBÄUDELÄNGEN ÜBER 50 M
- 3.2 BAUGRENZE FÜR DIE DEN HAUPTNUTZUNGSZWECKEN DIENENDEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.
- 3.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, ZUWEGUNGEN, FAHRBEREICHE, ANLIEFERZONEN, UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EINKAUFSWÄGEN, NEBENANLAGEN, AUSSENSITZBEREICHE.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, ÖFFENTLICH
- 4.2 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: GEHWEG, ÖFFENTLICH
- 4.3 EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
- 4.4 STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- 4.5 ANFAHRSICHTFELD 3 M/ 70 bzw. 150 M GEMÄSS RAST 06.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 5.1 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES, EINE VERSCHIEBUNG UM BIS ZU 2 M IST ZULÄSSIG
- 5.2 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (PFLANZZONE). PFLANZUNG VON STANDORTHEIMISCHEN GEHÖLZEN, REIHENABSTAND 1,0 M, ABSTAND IN DER REIHE 1,5 M
- 5.2.1 PFLANZZONE A
FREIWACHSENDE HECKE, 1-REIHIG, NUR AUS STRÄUCHERN, AUF 75 % DER GEKENNZEICHNETEN LÄNGE
- 5.2.2 PFLANZZONE B
FREIWACHSENDE HECKE, 2-REIHIG, AUS HEISTERN UND STRÄUCHERN, HEISTERANTEIL 5 %, AUF 75 % DER GEKENNZEICHNETEN LÄNGE
- 5.2.3 PFLANZZONE C
FREIWACHSENDE HECKE, 3-REIHIG, AUS HEISTERN UND STRÄUCHERN, HEISTERANTEIL 5 %, AUF 75 % DER GEKENNZEICHNETEN LÄNGE
- 5.3 ZU ZIFF. 5.1 BIS 5.2: ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- 5.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
ZWECKBESTIMMUNG: STRASSENBELEITGRÜN, BANKETT

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 6.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-MIT GRÜNORDNUNGSPLANES
- 6.2 HÖHENBEZUGSPUNKT FÜR DIE OBERKANTE DES FERTIGFUSSBODENS UND DER BEMESSUNG DER WANDHÖHE; ABWEICHUNGEN VON DIESEM HÖHENBEZUGSPUNKT BIS ZU 0,25 M SIND ZULÄSSIG.
HÖHENBEZUGSPUNKT: 442,50 M Ü.NHN
- 6.3 RETENTIONSRAUM FÜR OBERFLÄCHENWASSER

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

III. PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. FAHRBEREICHE, ASPHALTIERT
2. PKW-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG
BETON-FUGENPFLASTER, WASSERDURCHLÄSSIG
3. BEHINDERTEN-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG
ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
4. MUTTER-KIND-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG
ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
5. STANDORTVORSCHLAG FÜR UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN EINKAUF-SWÄGEN
6. MASSANGABEN IN METERN
7. GEBÄUDEBESTAND

MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:

© Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigen-lurnsachweis nicht geeignet.

ERGÄNZUNGEN:

Ergänzungen des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte im Dezember 2024 (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:

Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:

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

...	Satzung	
..	Entwurf	
15.01.26	Vorentwurf	KA/HG
Geö.	Anlass	von

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"SO NAHVERSORGUNG MASSING"

MARKT: MASSING REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN
LANDKREIS: ROTTAL-INN

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 07.08.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.08.2025 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 15.01.2026 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 15.01.2026 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Planunterlagen im Rathaus, Berta-Hummel-Straße 2, 84323 Massing während der allgemeinen Geschäftszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vomals Satzung beschlossen.

Massing, den
Christian Thiel (Erster Bürgermeister)
Massing, den
Christian Thiel (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Massing, den
Christian Thiel (Erster Bürgermeister)

PLANVERFASSER



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Elsa-Brändström-Straße 3, 94327 Bogen
info@a-heigl.de | www.la-heigl.de

25-78