

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"SO NAHVERSORGUNG MASSING"

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

III. PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- FAHRBEREICHE, ASPHALTIERT
- PKW-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG
BETON-FUGENPFLASTER, WASSERDURCHLÄSSIG
- BEHINDERTEN-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG
ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
- MUTTER-KIND-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG
ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
- STANDORTVORSCHLAG FÜR UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN EINKAUFS-
WÄGEN
- MASSANGABEN IN METERN
- GEBÄUDEBESTAND
- FLURSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSNUMMER
- BEGRÜNTE FLÄCHEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN
- EIN-/AUSGÄNGE
- VORGESCHLAGENE PRIVATE WEGE
- VORH. EINZELBAUM INNERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
- VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
- HÖHENLINIEN IN M.Ü.NHN
- GEMARKUNGSGRENZE
- NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
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.

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
- SO 1** SONDERGEBIET 1
ZULÄSSIG IST EIN LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER, GETRÄNKE-
MARKT UND BACKSHOP MIT VERZEHRFLÄCHE MIT EINER MAX.
GESAMTEN VERKAUFSFLÄCHE VON 1.700 QM.
- SO 2** 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 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
FÜR DIE ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL 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 TRAUFEN- 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

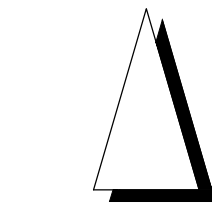
- 4.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, ÖFFENTLICH
- 4.2 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
GEHWEG, ÖFFENTLICH
- 4.3 EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
- 4.4 STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- 4.5 ANFAHRSICHTFELD 3 M/ 70 bzw. 150 M GEMÄSS RAST 06.

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: STRASSENBEGLEITGRÜN, 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
- 6.4 IMMISSIONSSCHUTZ
- FÜR DIE KONTINGENTIERUNG SIND DIE EMISSIONSBEZUGSFLÄCHEN IM
PLANTEIL ENTSPRECHEND ZU KENNZEICHNEN, UM EINE EINDEUTIGE
DEFINITION DER FLÄCHEN ZU GEWÄHRLEISTEN. DIE GEWÄHLTEN
EMISSIONSBEZUGSFLÄCHEN WURDEN IM VORLIEGENDEN FALL
INNERHALB DER BAUGRENZEN FESTGELEGT.
FÜR DIE FESTLEGUNG DER RICHTUNGSSEKTOREN WIRD FOLGENDER
BEZUGSPUNKT IM UTM-KOORDINATEN (UTM-ZONE 32) DEFINIERT:
RECHTSWERT: 767532,13
HOCHWERT: 5366940,29
- AUSGEHEND VON DIESEM BEZUGSPUNKT WURDEN DIE
RICHTUNGSSEKTOREN DEFINIERT. DIE GRADZAHL DER SEKTOREN
STEIGT IM UHRZEIGERSINN AN. DIE RICHTUNG 0° ENTSPRICHT DABEI
DEM GEOGRAFISCHEN NORDEN.
- RICHTUNGSSEKTOR A 155° – 212°
RICHTUNGSSEKTOR B 212° – 233°
RICHTUNGSSEKTOR C 233° – 245°
RICHTUNGSSEKTOR D 245° – 293°
RICHTUNGSSEKTOR E 293° – 155°



MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:

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

ERGÄNZUNGEN:

Ergänzungen des Baubestandes der
topographischen Gegebenheiten sowie
der ver- und entsorgungstech-
nischen Einrichtungen erfolgte im
Dezember 2024 (keine amtliche Ver-
messungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:

Aussagen über Rückschlüsse auf die
Untergrundverhältnisse und die Boden-
beschaffenheit 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.

URHERBERRECHT:

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

11.06.26	Satzung	HG
05.03.26	Entwurf	HG
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 Bebauungsplanes "SO Nahversorgung
Massing" mit integrierter Grünordnungsplanung beschlossen. Der
Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2025 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 04.12.2025 hat in der Zeit vom
16.01.2026 bis 16.02.2026 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffent-
licher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des
Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2025 hat in der Zeit vom
16.01.2026 bis 16.02.2026 stattgefunden.

Zu dem Entwurf zum Bebauungsplan "SO Nahversorgung Massing" in der
Fassung vom 05.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
30.04.2026 bis 01.06.2026 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans "SO Nahversorgung Massing" in der
Fassung vom 05.03.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2
BauGB in der Zeit vom 30.04.2026 bis 08.06.2026 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 Markt Massing hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom
11.06.2026 den Bebauungsplan "SO Nahversorgung Massing" gemäß § 10
Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.06.2026 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Massing, den
Christian Thiel (Erster Bürgermeister)

Massing, den
Christian Thiel (Erster Bürgermeister)

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
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