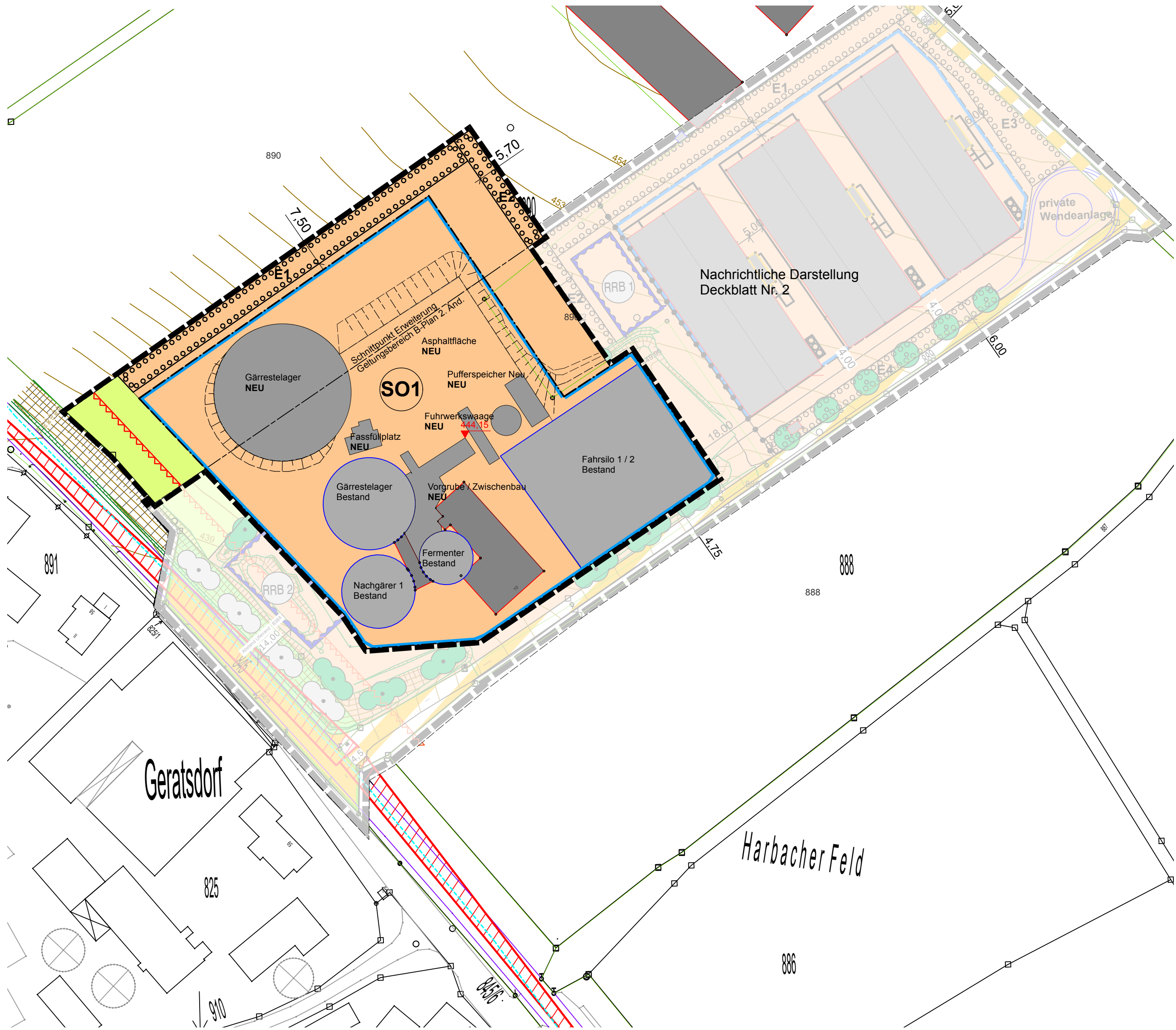


nach 3. Deckblattänderung "SO Geratsdorf"



vor 3. Deckblattänderung "SO Geratsdorf"



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 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:
maximale Wand-/ Firsthöhe: 11,00 m
Gärrestelager Neu 22,00 m
Gärrestelager Umbau 16,00 m
Nachgärer Umbau 11,00 m
Überdachung Fahrströ 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

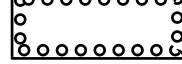
5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches d. Deckblatt
Nr. 3; § 9 (7) BauGB (Innenkante)

5.3  Anbauverbotszone zum Fahrradrand 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 Gefügelmistlager;
die fertige Endhöhe ist mit einem Spielraum von +/- 50cm
zum festgesetzten Höhenbezugspunkt verbindlich.

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ/LANDSCHAFTSPFLEGE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

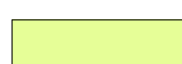
7.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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  Flurstücksnummer

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 Fahrströ, 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 Stichhöhe 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 AUFSCÜTTUNGEN, 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 begrünten Böschungen
erfolgen. Die Abtrags- und Auftragsböschungen durch nicht steiler als 1:2,0 sein. Die Übergänge der
Böschungen sind landschaftsgerecht 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.

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 (BdBS) 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:
Bäume auf öffentlichen Grund: mind. Hochstamm, 3kv., STU 18-20cm
Bäume auf privatem Grund: mind. Hochstamm, 3kv., STU 16-18cm
oder Heister, 200-250cm

Bäume II. Ordnung:
mind. Hochstamm, 3kv., STU 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 Druchgrünung 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 überbauter bzw. befestigter
Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubb Baum 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 AUSGLEICHSLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Insgesamt ist eine Ausgleichsfläche von rechnerische qm zu erbringen.

IV. HINWEISE

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

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der
Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis
ausgelegt.

6. 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)

7. Ausgefertigt
....., den
(Gemeinde Massing) (Siegel)
.....
(1. Bürgermeister Herr Thiel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am
gemäß §10 Abs. 3 HS 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215
BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den
(Gemeinde Massing) (Siegel)
.....
(1. Bürgermeister Herr Thiel)

VORENTWURFSFASSUNG VOM 02.10.2025

Planinhalt

Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 3 - "SO Geratsdorf"
M. 1/1000

Auftraggeber

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

Hr. Christian Thiel, 1. Bürgermeister

84323 Massing

Planer/Inger


Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Achim Ruhland

AR

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