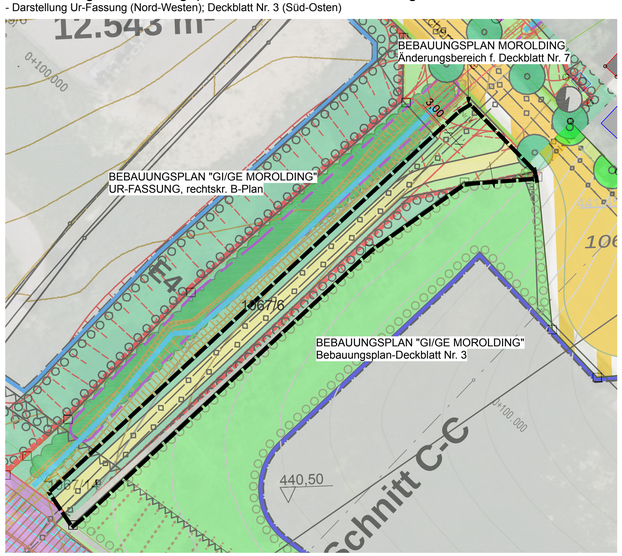
BEBAUUNGSPLAN-DECKBLATT NR. 7

BEBAUUNGSPLAN "GI/GE MOROLDING"
Fl.Nr. Tlfl. 1067/6 der Gemarkung Staudach, Markt Massing

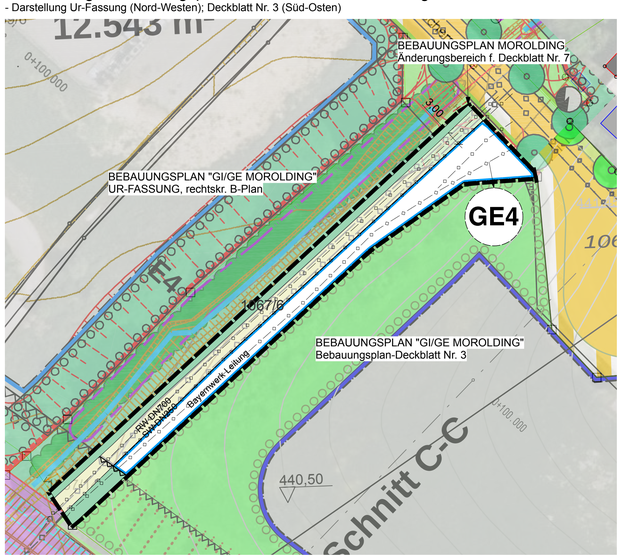
MARKT MASSING

Bebauungsplan "GI/GE Morolding"
- Deckblatt Nr. 7

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 Grundstücke (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 ..... 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 .....
   den planlichen und textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom .....

Markt Massing , den ....
Christian Thiel, 1. Bürgermeister

A. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH PLANZEICHEN)

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

GE4	
0,80	1,60
5,00	FD max. 10°

Baugebiet	
GRZ / Grundfl.	GFZ / Geschossfl
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 Geschossflächenzahl (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

9.2/3 383/8 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 (Z) 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 Geschossflächenzahl 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 Gewässerschutzes 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 Maschendrahtzäune 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 Posten/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. Zulässig ist 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 Rasenfugen, 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 Wendeanlagen
Die betrieblich notwendigen Wendeanlagen 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 befindlichen, Entwässerungseinrichtungen einzuleiten und über Anlagen zur Rückhaltung dem Vorfluter zuzuführen. Bei der Planung der Niederschlagswasserableitungen sind das ATV-DVWG-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 Plandarstellung mit artenreichen Wiesen (Lebensraumtyp 6510) anzusäen.

6.5
Die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist in der auf die Baufertigstellung (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. „Schottergärten") 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. S2506061

8. Abwehrender Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. (hier die nördliche Kerscherstraße)
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 abwehrender Brandschutz

Löschwasserversorgung und Löschwassermenge
Es wird auf die Systemzulassung der Batterie Box der Fa. Laumer verwiesen mit den genannten Vorgaben und Voraussetzungen zur Errichtung der Anlage.

- 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 Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 40 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.
Die Verlegung der bestehenden Stromtrasse ist vor Baubeginn zu klären.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan - vereinfachtes Verfahren n. §13 Baugesetzbuch

1. Der Markt Massing hat in der Sitzung vom 13.03.2025 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufsstellung Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung "GI/GE Morolding" Deckblatt Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. 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.

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

4. 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)

5. Ausgefertigt

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

6. 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)

ENTWURFSFASSUNG VOM 27.11.2025

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 84323 Massing

Hr. Christian Thiel, 1. Bürgermeister

Planfertiger

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Achim Ruhland

Achim Ruhland
- Landschafts Architektur -

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