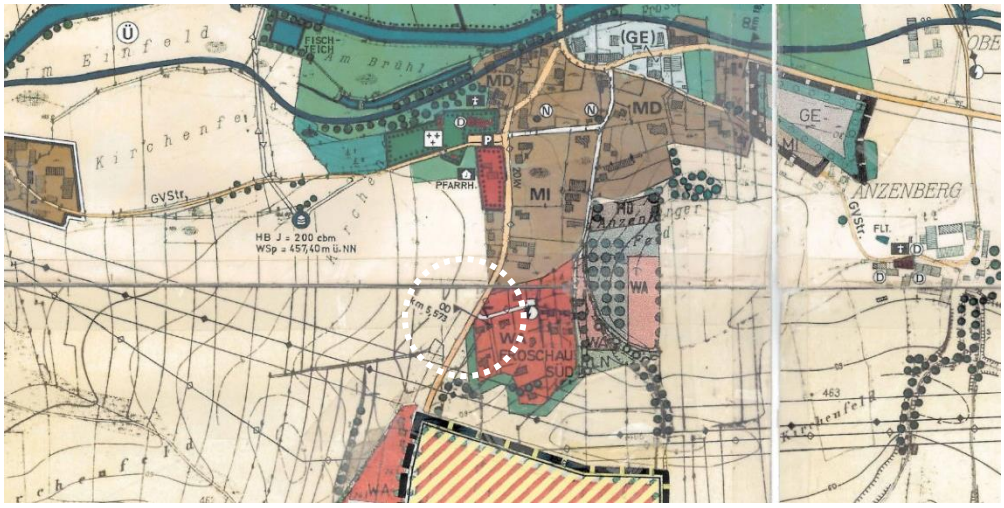
Markt Massing
Bebauungsplan "Roßbacher Straße"

Regelverfahren gemäß BauGB

A Bebauungsplan
B 1 Festsetzungen durch Zeichen
B 2 Festsetzungen durch Text
C 1 Hinweise durch Zeichen
C 2 Hinweise durch Text
Begründung
Umweltbericht
Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Der Markt Massing erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 des Gesetzes vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) diesen Bebauungsplan als

Satzung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Entwurf: 05.09.2024 Geändert: 07.08.2025

Bearbeitung: Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 9
84140 Gangkofen
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971
e-mail: info@architekt-bichler.de

Grünordnung
Breinl Landschaftsarchitektur + Stadtplanung
Industriestraße 1
94419 Reisbach
Tel.: 08734 / 9191396
e-mail: info@breinl-planung.de

B 2 Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

1.1 Der Geltungsbereich Nr. 1 des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 256/2 und 260/2, sowie die Teilflächen der Grundstücke 241/2, 244, 256, 261/1, 260/3 und 275/2 jeweils Gemarkung Massing, Markt Massing.
Der Geltungsbereich Nr. 2 des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 493 Teilfläche Gemarkung Roßbach, Gemeinde Niedertaufkirchen.

2. Bauliche Nutzung

2.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 Abs. Nr. 1 BauGB:
WA: **Allgemeines Wohngebiet** (gemäß §4 BauNVO)

2.2 Maß der Baulichen Nutzung § 9 Abs. Nr. 1 BauGB:
§§ 16-21 BauNVO als Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden wie folgt festgelegt:

Zahl der Geschosse: Ⓘ zwingend

Parzelle	maximale GFZ	maximale GRZ
1	0,3	0,3
2	0,45	0,4
3	0,45	0,4
4	0,3	0,35
5	0,3	0,35

zulässige Dachformen		Dachneigung
Satteldach	SD	8-25°
Pultdach	PD	8-16°
Flachdach	FD	0-8°
Zeltdach	ZD	0-8°

Wandhöhe Wohnhaus	6,20 m von Bezugshöhe NHN gemessen
Wandhöhe bei Pultdach	7,00 m von Bezugshöhe NHN gemessen
Wandhöhe Nebengebäude/Garage	3,00 m von Bezugshöhe NHN gemessen
Firsthöhe Wohnhaus	8,00 m von Bezugshöhe NHN gemessen

Bezugshöhe NHN

Parzelle	Wohngebäude Bezugshöhe EG
1	447,78 NHN
2	448,37 NHN
3	448,60 NHN
4	449,30 NHN
5	447,47 NHN

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

2.4 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
2.5 Firstrichtung der Hauptgebäude:
Die Firstrichtungen sind parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten.
2.6 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Wintergärten, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Länge von 4,0 m und einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1 **GA** Stellplätze in Garagen oder Carports § 12 BauNVO
ST Stellplätze § 12 BauNVO
Gartenlauben / Gartenhäuser, die nach Art 57 BayBO verfahrensfrei sind, sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Je Parzelle sind zwei Gartenlauben zulässig.

4. Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

4.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 abgeschlossene Wohnungen, bzw. maximal eine abgeschlossene Wohnung mit Einliegerwohnung zulässig.

6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

6.1 Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden.
6.2 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind nur bis maximal 1,5 m zulässig. Der Grenzabstand von Abgrabungen und Aufschüttungen muss mindestens 2,0 m betragen.
6.3 Archäologische Funde, die beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage treten unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Art. 8 DSchG).

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

In Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.
7.1 Baukörper
7.1.1 Die Grundrissform der Einzelhäuser wird als längliches Rechteck mit einem Seitenverhältnis von mindestens 3:2 festgesetzt.
7.1.2 Die Oberkante (Bezugshöhe) des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss ist für jedes Gebäude festgelegt.

Bezugshöhe NHN

Parzelle	Wohngebäude Bezugshöhe EG
1	447,78 NHN
2	448,37 NHN
3	448,60 NHN
4	449,30 NHN
5	447,47 NHN

7.2 Dachflächen
7.2.1 Dachgauben sind unzulässig.

7.2.2 Die Dachflächen der Wohngebäude sind rechteckig auszubilden.
7.2.3 Bei Satteldächern sind ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen unzulässig.
7.2.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
7.2.5 Zwerchgiebel sind unzulässig

7.2.6 Dachflächenfenster sind zulässig. Die Dachflächenfenster sind im Eingabeplan in den Ansichten darzustellen.

7.2.7 Dachüberstände: Trauf- und ortgangseitig ist ein maximaler Dachüberstand von 1,0 m zulässig. Im Bereich von Balkonen kann der Dachüberstand auf Balkonbreite, jedoch maximal 1,5 m vergrößert werden.

7.2.8 Dacheindeckung: Dachsteine, Dachziegel, Empfehlung der Dachstein-/Dachziegelfarbe Rot, matt beschichtete Blecheindeckungen, unbeschichtete Kupfer- Zink- und Bleidächer sind unzulässig.

7.3 Wandhöhen, Geländehöhen, Stützmauern

7.3.1 Wand- und Firsthöhen sind ab Oberkante des Fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

7.3.2 Stützmauern zur Geländeabfangung sind unzulässig. Gabionen sind nur abgestuft mit Einzelhöhen bis 50 cm und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 100 cm zulässig. Fundamenthälse, z.B. von Terrassenfundamenten dürfen mit einer maximalen Höhe von 100 cm über geplantem Gelände ausgeführt werden.

7.3.3 Garagen und Nebengebäude, Stellplätze:

7.3.4 Garagen dürfen ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

7.3.5 Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit dem Nachbargebäude anzupassen.

7.3.6 Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen auf einer Parzelle ist zulässig.
Die Anzahl der Stellplätze ist abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten.
Folgende Anzahl von Stellplätzen ist nachzuweisen:
- 1,0 Stellplätze je Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis zu 50 m²
- 1,5 Stellplätze je Wohneinheit mit einer Wohnfläche über 50 m²

Die Zufahrten zu Garagen sind wasserdurchlässig auszuführen. Oberflächenwasser aus diesen Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen oder Gehwege geleitet werden.

7.3.7 Der maximal zulässige Dachüberstand bei Garagen und Nebengebäuden beträgt 0,6 m.

7.4 Solaranlagen

7.4.1 Sonnenkollektoren sind auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.

7.5 Einfriedungen

7.5.1 Einfriedungen an Straßen sind mit einer Höhe von max. 100 cm über der Straßenoberkante auszubilden. Mauern und Gabionen sind unzulässig.

7.5.2 Zäune sind ohne Sockel auszubilden. Zwischen Zäunen und Oberkante Gelände ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten (Durchgängigkeit für Kleintiere).

7.5.3 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind Zäune, sofern nicht auf eine Einfriedung verzichtet wird, mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Mauern oder Gabionen sind unzulässig. Für die Zaunhöhe gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (Art 57).

7.5.4 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind die Zäune auf mindestens der Hälfte der Zaunlänge mit Sträuchern zu hinterpflanzen (zu verwendende Arten s. 8.10). Die Pflanzung von Hecken mit Nadelgehölzen ist unzulässig.

7.5.5 Die Verteiler- und Hausanschlussschränke der Versorgungsträger sind in die Einfriedungen der betroffenen Bauparzellen zu integrieren.

8. Grünordnung

8.1 <u>Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün</u>
Die Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten

8.2 <u>Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:</u>

8.2.1 Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste 8.10.1 bis 8.10.2 in der Qualität 3xv. M.B. 14-16 zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes zu pflanzen.

8.2.2 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.

8.3 Bei Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind Lageabweichungen (z.B. wegen Spartenleitungen) vom festgesetzten Standort bis zu 3,0 m gemessen von Stammmittelpunkt zulässig.

8.4 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

8.5 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.

8.6 Nicht überbaute Flächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen.
Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3 m² zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5 m zulässig.

8.7 Lichtschächte sind Kleintiersicher auszugestalten, sodass keine Fallenwirkung entsteht. Entsprechend sind diese mit engmaschigen Geflechten abzudecken oder mit Ausstiegshilfen zu versehen.

8.8 Die Beleuchtung ist ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ohne UV- Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) zulässig (in Anlehnung an Art. 11a BayNatSchG).

8.9 Öffentliche Grünflächen (ausgenommen intensiv genutzte Bereiche des Spielplatzes) müssen mit artenreichem, gebietseigenem Saatgut angelegt und extensiv gepflegt werden (2x Mahd mit Abtransport Mahdgut).

8.10 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen

Art der Bäume und Sträucher:

8.10.1 Großkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn	Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Birke	Tilia cordata	Winterlinde

8.10.2 Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn	Malus in Art. und Sort.	Apfel
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus in Art. und Sort.	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche	Prunus in Art. und Sort.	Zwetschge
Sorbus torminalis	Elsbeere	Prunus avium in Art. u. Sort.	Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere	Prunus padus	Traubenkirsche

8.10.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister.

Carpinus betulus	Hainbuche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa canina	Hecken-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix in Arten	Sal-Weide
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	Wo. Schneeball
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche	Viburnum opulus	Wa. Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Ribes rubrum	Johannesbeere
Ligustrum vulgare	gew. Liguster	Taxus bacatta	Eibe
Rhmanus cartaticus	Kreuzdorn	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ribes uva-crispa	wilde Stachelb.	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Ribes nigrum	Schwarze Johannesbeere	Salix spec.	Weiden
Amelanchier	Felsenbirne	Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Crataegus monogyna	Weißdorn

8.11 Innerhalb der Freihaltezone von 8,0 m entlang der Kreisstraße sind keine Bäume und Sträucher 1., 2., und 3. Wuchsordnung zulässig.

8.12 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bunds deutscher Baumschulen entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. Stammschutz) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

8.13 Artenschutz
Zum Erhalt der Artenvielfalt sollen Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorgesehen und unterhalten werden. Für Wohngebäude sollten je Wohnung 0,6 Quartiere vorgesehen werden. Das Ergebnis wird aufgerundet. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite), Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinigende Modelle verfügbar).
Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).
Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen).

8.14 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen mit Darstellung der Geländehöhen, versiegelten Flächen, der begrünten Flächen und der erforderlichen Bepflanzung.

9. Ausgleichsflächen

9.1 Es ist ein Ausgleich von 12.673 Wertpunkten erforderlich. Es werden folgende Kompensationsflächen gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rossbacher Straße“ zugeordnet.

9.2 Kompensationsflächen

9.2.1 <u>Kompensationsfläche K.1</u>

Lage/Flurnummer(n):	244 (Teil) bestehend aus Teilflächen K.1 mit 547,5 m²
Gemarkung:	Massing
Bestand:	K.1 Acker A11 (2 WP)
Ziel:	K.1 mesophiles Heckengebüsch (B112 mit 10 WP)
Abschlag:	time-lag - 0 WP
Berechnung:	K.1 547,5 m² x (10 WP – 2 WP – 0 WP) = 4.380 WP
Erstgestaltung:	Innerhalb der Fläche K.1 ist jeweils je angefangene 100 m² Fläche mindestens 1 heimischer Baum in der Qualität StBU 200-250 gemäß und 25 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher soll als dreireihige Hecke mit einem Abstand von ca. 1,5 m untereinander ausgeführt werden. Das Heckengebüsch ist als freiwachsendes Heckengebüsch, nicht als Schnitthecke, zu entwickeln. Für die Anlage des Gebüschs sind mind. acht verschiedene Arten gemäß der Pflanzliste zu verwenden und in

etwa gleichen Anteilen zu pflanzen. Die unbepflanzten Randflächen sind als Krautsaum anzulegen. Es ist gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden.

Pflegemaßnahmen: Ein auf den Stock setzen der Sträucher ist frühestens alle 15 Jahre zulässig. Das Auf-den-Stock-setzen der Gehölze ist nur in Abschnitten von max. 10 m zulässig und darf pro Pflegedurchgang nicht mehr als 30 % des Bestandes betragen. Es ist darauf zu achten, dass immer auch „alte" Abschnitte zur Verfügung stehen. Gehölze mit Lebensstätten (Höhlen, Spalten) sind von der Pflege auszunehmen. Es sind Überhälter zu belassen. Bei Ausfall von Pflanzen ist in der festgesetzten Qualität in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Es sind keine baulichen Anlagen innerhalb der Fläche zulässig.

Weitere Auflagen siehe Umweltbericht.

9.2.2 Kompensationsfläche K.2

Lage/Flurnummer(n):	493 (Teil) bestehend aus Teilflächen K.2 mit 1.383 m²
Gemarkung:	Roßbach
Gemeinde:	Niedertaufkirchen
Bestand:	Intensivgrünland BNT G11 B (3 WP)
Ziel:	Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte BNT W12 (9 WP)
Abschlag:	time-lag - 0 WP
Berechnung:	1.383 m² x (9 WP - 3 WP - 0 WP) = 8.298 WP

Erstgestaltung: Auf der Fläche K.2, Entfernen der Grasnarbe um Umbruch mittels Grubber, Bodenvorbereitung zur Pflanzung von Sträuchern und Bäumen (Wildobst) sowie zur Ansaat von Regiosaatgut (Feldraine und Säume).

Waldmantel:

Sträucher/Bäume:

Die Gehölze werden auf den zum Wald grenzenden Flächen auf einem Streifen mit einer Breite von 7,0 m gepflanzt. Anzahl 2 Bäume und 40 Sträucher je 100 m².

Aufbau eines abgestuften Waldmantels, das heißt der äußere Waldmantel besteht aus Sträuchern, der innere Waldmantel aus Bäumen und Sträuchern. Hecke: Pflanzungen 2-3-reihig, gebietseigene Obstbäume und Sträucher, Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) lt. BFN 2020. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 2 m, zwischen den Reihen 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück. einer Art gem. Pflanzliste (s.u.) in Gruppen und im Wechsel zu pflanzen. Es ist eine zeitlich befristete Einzäunung zum Schutz vor Wildverbiss zu errichten, bis der Bewuchs die erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren ist der Wildschutzzaun zu entfernen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von 4 m für Bäume und 2 m für Sträucher sind einzuhalten.

Nach Anlage der Flächen (Bepflanzung) ist kein Kahlschlag zulässig, nur Einzelbaumentnahme, bei der Holzentnahme ist auf eine bodenschonende Holzernte zu achten.

Artenreicher Waldsaum:

Ansaat eines Waldsaumes auf den zu den Landwirtschaftsflächen bzw. Biotopen angrenzenden Flächen, die Breite des Saumes beträgt ca. 4 m. Es ist eine Saatgutausbringung Regiosaatgut (Region 16, Feldrain und Saum) durchzuführen. Alternativ kann in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Vorhandensein geeigneter Spenderflächen eine Mähgutübertragung durchgeführt werden.

Pflegemaßnahmen: Waldmantel:
Sträucher/ Obstbäume:
Ein plenterartiger Rückschnitt der Strauch-/Baumhecke ist frühestens nach 10 bis 15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
Jährliche Kontrolle Zustand und Schutzvorrichtungen (Wildverbiss, Pfahl etc.), bei starker Trockenheit wässern
Artenreicher Waldsaum:
Entwicklungsphase (25 Jahre): Einmalige Mahd, nicht vor dem 1. September mit Abtransport des Mähgutes. Ein alleiniges Mulchen der Fläche ohne Mähgutabfuhr ist nicht ausreichend. Zur Förderung der Kleinfauna ist eine Schnitthöhe von 6 cm oder höher einzuhalten. Dabei sollen jeweils ca. 20% der Fläche von der jährlichen Mahd ausgenommen und als Brachestreifen belassen werden (Rückzugsbereich Fauna und Überwinterungsquartier für Insekten). Die Lage der Brachestreifen wechselt dabei jährlich.
Abweichungen von der Bewirtschaftungsweise sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Weitere Auflagen siehe Umweltbericht.

9.3 Die Anlage der Kompensationsflächen muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung (bzw. in Benutzungnahme) des ersten Gebäudes erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

10 Wasserwirtschaft

10.1 Niederschlagswasser Privatgrund

Das Oberflächenwasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit erlaubt, auf der jeweiligen Parzelle zur Versickerung gebracht werden. Zusätzlich ist auf jeder Parzelle eine Regenwasserzisterne mit ausreichend Rückhaltevolumen über das Nutzungsvolumen hinaus zu errichten, die bei Starkregenereignissen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser gedrosselt in den örtlichen Regenwasserkanal Marktes Massing einleitet.
Das erforderliche Rückhaltevolumen ist mittels Arbeitsblatt DWA-A117 (Bemessung des Regenrückhalteraums) des bayerischen Landesamtes für Umwelt zu berechnen. Die Berechnung ist mit dem Bauantrag einzureichen.

10.2 Nutzung von Niederschlagswasser

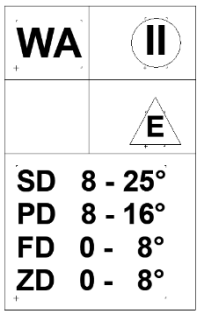
Eine Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers ist zulässig.

11 Hochspannungsleitung

Die betroffenen Parzellen 3 und 4 können erst nach Verlegung, Demontage, der Hochspannungsleitung bebaut werden.

C 2 Hinweise durch Text

Nutzungsschema:



Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Geschosse (zwingend)

Nur Einzelhäuser Zulässig

Dachform Satteldach, 8-25° Dachneigung
Pultdach, 8-16° Dachneigung
Flachdach, 0-8° Dachneigung
Zeltdach, 0-8° Dachneigung

Maßentnahme:
Planzeichen zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Bauliche Nutzung:
Die mit II gekennzeichneten Gebäude können auch als Einzelhäuser mit Kniestock E+D, ausgebildet werden.

Gestaltung der Außenwände:
Fenster- und Türöffnungen sollen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Sie sollen als stehende Rechtecke ausgebildet und harmonisch untergliedert werden. Viele verschiedene Fensterformate sollen vermieden werden. Für die Gestaltung der Außenwände werden folgende Materialien empfohlen: Putz- oder Holzfassaden in hellem Farbton. Der Sockel soll in der Fassadenfläche farblich nicht dunkel abgesetzt werden. Die Sockelhöhe soll maximal 30cm über dem Gelände liegen.

Empfehlung Wandbegrünung:
Eine Begrünung von Hauswänden mit überwiegend geschlossenen Fassaden sowie von Wänden der Nebengebäude wird vorgeschlagen. Zur Strukturierung und visuellen Auflockerung der Fassaden sowie aus ökologischen Gründen (kleinklimatische Verbesserung, Schaffung zusätzlicher ökologischer Nischen) ist eine Begrünung mit Schling- und Kletterpflanzen sinnvoll.

Balkone
Balkone sollen in Holz oder Stahlkonstruktion ausgeführt werden.

Geländehöhen, Wandhöhen
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen und die geplanten Wandhöhen einzumaßen.

Dachüberstand bei Grenzbebauung
Bei grenzständiger Bebauung ist an der grenzständigen Wand kein Dachüberstand zulässig

Erschließungsstraßen
Der Einmündungsbereich ist höhenmäßig so auszubilden, dass auf 5 m Länge gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße- kein größeres Längsgefälle als 4 % entsteht. Der Kreisstraße oder deren

Nebenanlagen (Gräben, Ablaufrinnen, Kanäle) dürfen aus dem Grundstück oder der Zufahrt **keine Oberflächen-, Dach- oder Hausabwässer zugeleitet werden.**

Straßenlärm
Zur Reduzierung des Straßenlärms ausgehend von der Kreisstraße sind bauliche oder passive Maßnahmen zu ergreifen.
Durch eine entsprechende Anordnung der Räume (z. B. Schlafräume auf die straßenabgewandte Seite) und die Verwendung schallschützender Außenteile ist im Inneren der Gebäude ein angemessener Lärmschutz zu gewährleisten. Außerdem ist darauf zu achten, dass geschützte Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geschaffen werden.
Grundsätzlich sollte bei den der Straße zugewandten Gebäudefassaden von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 eine Installation von Schallschutzfenstern mit integrierten schallgedämmten Lüftungssystemen erfolgen. Alternativ kann auch eine zentrale Lüftungsanlage zur Be- und Entlüftung installiert werden. Die betroffenen Fassaden sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Passive Maßnahmen:

- Durch eine entsprechende Anordnung der Räume (z.B. Schlafräume auf die straßenabgewandte Seite) und die Verwendung schallschützender Außenteile ist im Inneren der Gebäude ein angemessener Lärmschutz zu gewährleisten. Außerdem ist darauf zu achten, dass geschützte Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geschaffen werden.
- Grundsätzlich sollte bei den der Straße zugewandten Gebäudefassaden von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 eine Installation von Schallschutzfenstern mit integrierten schallgedämmten Lüftungssystemen erfolgen. Alternativ kann auch eine zentrale Lüftungsanlage zur Be- und Entlüftung installiert werden.

Der Bauvollzug ist nachzuweisen.

Nutzung von Grundwasser oder Erdwärme als Energieträger:
Eine thermische Nutzung des Grundwassers innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist zulässig. Die Bohrtiefe der Förder- und Schluckbrunnen darf sich nur auf den oberen, quartären Grundwasserleiter erstrecken. Die Ausführung bedarf einer vorherigen Bohranzeige an das Landratsamt Rottal Inn. Für das Entnehmen, zu Tage leiten, zu Tage fördern oder Ableiten von oberflächennahem Grundwasser für thermische Nutzung bis einschließlich 50kJ/s und Wiedereinleiten des abgekühlten und in seiner Beschaffenheit nicht weiter veränderten Wassers in das oberflächennahe Grundwasser ist eine beschränkte Erlaubnis im vereinfachten Verfahren nach Art. 17a Bayerisches Wassergesetz erforderlich. Größere Anlagen, sowie das Wiedereinleiten von erwärmtem Wasser sind nach Art. 17 BayWG gestattungspflichtig.
Die Erstellung von Erdwärmesonden mittels Tiefenbohrungen ist nicht zulässig.
Eine Nutzung der Erdwärme, z.B. durch horizontal verlegte Erdwärmekollektoren, ist zulässig.

Grundwasser, Hochwasser
Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sowie auftretendem Schicht- und Hangwasser sollten geplante Keller als wasserdichte, auftriebssichere Wanne ausgeführt werden. Gegebenenfalls sind die Auswirkungen der Bauvorhaben auf das Grundwasser zu überprüfen. Wenn der Baukörper in das Grundwasser eintaucht und dadurch einen Grundwasseraufstau erzeugt, ist eine dauerhafte Grundwasserumleitung erforderlich. Dies ist nach § 8 WHG i.V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG wasserrechtlich zu behandeln, d.h. es sind Unterlagen für eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzureichen.
Das Plangebiet liegt vollständig im s.g. wassersensiblen Bereich. Diese Bereiche sind gekennzeichnet durch den Einfluss von Wasser, wobei im Gegensatz zu einem berechneten Überschwemmungsgebiet

keine Wahrscheinlichkeit einer Betroffenheit angegeben werden kann. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in solchen Fällen Schäden möglich sind.

Östlich der Roßbacher Straße befindet sich nach den Angaben des Bayerischen Landesamt für Umwelt (HiOS) eine Geländesenke, die sich im Starkregenfall füllen könnte. Die Senke befindet sich im Bereich der neu geplanten Zuwegung zu den östlich der Roßbacher Straße gelegenen Gebäuden. Es sin daher bauliche Vorkehrungen zu treffen, sodass diese Anwesen bei stärkeren Regenereignissen nicht abgeschnitten werden.
Sowohl östlich wie westlich der Roßbacher Str. befinden sich nach den amtlichen Ermittlungen (HiOS) potentielle Abflusswege mit erhöhtem Abfluss bei Starkregen.

Auf dauerhaft verbleibende Starkregenrisiken wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums hingewiesen. Planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen können für Planungsfehler haftbar gemacht werden.

Oberflächenversiegelung
Oberflächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmalpflegerische Belange
Art. 8 (1) BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o.g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.
Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG.

Gestaltung von privaten Grünflächen/Vorgärten
In den Vorgartenbereichen dürfen folgende Gehölze nicht verwendet werden:
- Immergrüne Bäume, Sträucher (z.B. Kirschlorbeer, Tuja, Buchs) und Bodendecker
- Koniferen mit Ausnahme von Eibe, Lärche und Wacholder
- Säulen-, Hänge-, Kugelformen von Laubgehölze
- Formschnittgehölze

Folgende heimische Arten wären als Ersatz denkbar: Liguster, Hainbuche, Feldahorn

Nichtheimische Pflanzen sollten wenigstens Blüten und Früchte aufweisen, die von der heimischen Insekten- und Vogelwelt genutzt werden können. (z.B. Felsenbirne, Mahonie, Felsenmispel)

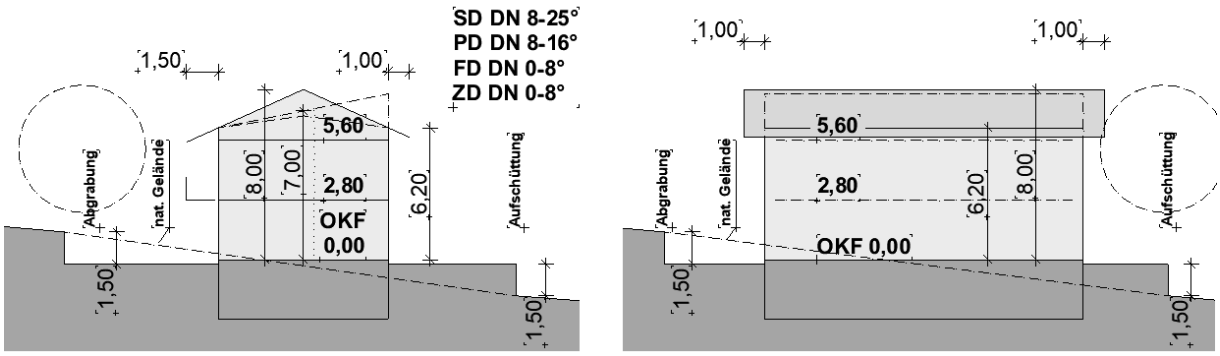
Folgende Arten sind für Baumpflanzungen in Zuordnung zum Straßenraum zu empfehlen:
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Gleditschie (dornenlose Arten wie Gleditsia triacanthos ´Suburst`, Skyline`)

- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Kirschpflaume (Prunus cerasifera)
- Trauben-Kirsche (Prunus padus `Schloss Tiefurt`)
- Chinesische Wildbirne (Pyrus calleryana `Chantecleer`)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)

Die Vorgartenbereiche sollen gärtnerisch begrünt werden. Auf die Anlage von Schotterbeeten muss verzichtet werden.

Erläuternder Hinweis
Sämtliche Festsetzungen besitzen, sofern nicht explizit unterschieden wird, für alle Parzellen Gültigkeit.

Systemschnitte



Ohne Maßstab

Grünbereiche und Schutzzonen, Artenschutz, Regenerative Energien

- Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
- Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.
- Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen. Auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 – wird hingewiesen Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
- Dächer sind auf der Ost-, Süd- und Westseite mit einer Fotovoltaikanlage und einer angemessenen Anzahl Warmwasserkollektoren zu versehen. Vorschlag: Die Größe der Fotovoltaikanlage sollte je Wohneinheit mindestens ca. 4 bis 6 kWp betragen (nach Größe der Wohnung). Die Ausrichtung mindestens eines Gebäudes auf jedem Grundstück (Haus- oder Garagendach) sollte so sein, dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie möglich ist.

Markt Massing
Bebauungsplan "Roßbacher Straße"
Verfahrensvermerke im Regelverfahren nach BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Marktrat hat in der Sitzung vom 02.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.09.2024 hat in der Zeit vom 11.10.2024 bis einschließlich 11.11.2024 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden:
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.09.2024 hat in der Zeit vom 11.10.2024 bis einschließlich 11.11.2024 stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden:
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.08.2024 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2025 bis einschließlich 22.09.2025 beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.08.2024 wurde mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2025 bis einschließlich 22.09.2025 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Satzungsbeschluss:
Der Markt Massing hat mit Beschluss des Marktrates vom 02.10.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.10.2025 als Satzung beschlossen.

Massing, den..... –Siegel- _____
Christian Thiel, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Massing, den..... –Siegel- _____
Christian Thiel, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:
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.

Massing, den..... –Siegel- _____
Christian Thiel, 1. Bürgermeister

Markt Massing

Bebauungsplan
"Roßbacher Straße“

Begründung

Fassung vom 02.10.2025

Bearbeitung: Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 9
84140 Gangkofen
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971
e-mail: info@architekt-bichler.de

Grünordnung
Breinl Landschaftsarchitektur + Stadtplanung
Industriestraße 1
94419 Reisbach
Tel.: 08734 / 9191396
e-mail: info@breinl-planung.de

Präambel

Der Marktrat Massing hat in der Sitzung am 25.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rossbacher Straße“ beschlossen. Der Bebauungsplan soll dabei im Regelverfahren aufgestellt werden.

Hierbei handelt es sich um die Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ am südlichen Ortsrand des Marktes Massing. Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

Im rechtsgütigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Lediglich im Osten ist ein Grünstreifen als Ortsrandeingrünung des östlich benachbarten Allgemeines Wohngebietes (Froschau Süd) festgesetzt. Südlich grenzt ein weiteres Allgemeines Wohngebiet (WA) westlich der Roßbacher Straße an. Weiter in Richtung Ortszentrum ist beiderseits der Rossbacher Straße ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die der geplanten Nutzung entgegenstehende Darstellung im Flächennutzungsplan soll Mittels Deckblatt in einem Parallelverfahren den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden. Der Marktrat Massing hat dazu in der Sitzung vom 25.05.2024 die Aufstellung von Deckblatt Nr. 32 zum FNP beschlossen.

Der Umgriff der Planung beträgt ca. 5.840 m². Durch die Ausweisung des Baugebietes wird an der Roßbacher Straße ein städtebaulicher Lückenschluss zwischen den Allgemeinen Wohngebieten westlich und südlich des Planungsgebietes hergestellt. Dabei wird, entsprechend der Bebauung in der Nachbarschaft ein Allgemeines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern ausgewiesen.

Der Versiegelungsgrad der Parzellen wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 bis maximal 0,4 relativ gering gehalten. Die zulässige Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet beträgt gemäß § 17 BauNVO 0,4. Bei der Geschossflächenzahl liegt der festgesetzte Wert von 0,30 bis 0,45 deutlich unterhalb der zulässigen Obergrenze von 1,2 nach § 17 BAuNVO. Eine dichtere Bebauung wäre aufgrund einer 8 m breiten Zone entlang der Roßbacher Straße, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, ohnehin kaum möglich.

Städtebaulich werden längliche Baukörper angestrebt. Um dieses Ziel zu erreichen, sind die Baugrenzen relativ knapp festgesetzt. Dabei sind zwingend zweigeschossige Bauten zu errichten. Bezüglich Dachformen werden nur Satteldächer und Pultdächer mit geringem Spielraum bei der Dachneigung, sowie Flachdächer zugelassen. Dacheinschnitte, Dachgauben oder Zwerchgiebel werden nicht zugelassen. Bei Garagen und Nebengebäuden sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll ein homogenes, ruhiges Bild der der baulichen Entwicklung angestrebt werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen werden bis 1,5 m zugelassen. Dadurch wird es auch möglich, den zum Teil ungünstigen natürlichen Geländeverlauf zu modellieren. Davon profitieren vor allem die Parzellen 1 bis 3. Das Gelände fällt hier von der Rossbacher Straße zunächst stark ab und steigt dann zu den Landwirtschaftlich genutzten Flächen wieder an. Das mittlere Geländeniveau soll hier angehoben werden.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist entlang der Roßbacher Straße auch eine Gehwegverbindung in Richtung Ortszentrum nach Norden vorgesehen. Diese soll außerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplanes bis zur ca. 250 m entfernten Kirche St. Stefanus weitergeführt werden, wo sie dann an das vorhandene öffentliche Wegenetz anbindet und weiter Richtung Ortsmitte führt.

Aufgrund der landschaftlich reizvollen Ortsrandlage und der geringen Entfernung zum Ortszentrum mit dem Marktplatz, sowie allen öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistern und Einzelhandelsbetrieben, entstehen an der Roßbacher Straße begehrte Wohnlagen.

Darüber hinaus ist das Planungsgebiet gut an das örtliche und überörtliche Straßen- und Wegenetz angebunden.

1. Lage und Raumbeziehung

Das Gebiet des Marktes Massing liegt im westlichen Bereich des Landkreises Rottal-Inn. Nach dem Regionalplan der Region 13 ist der Markt Massing als zentraler Ort (Kleinzentrum) eingestuft. Das Planungsgebiet befindet sich ca. 800 m südlich des Marktplatzes am Ortsrand Massings an der Rossbacher Straße.
Südlich des Planungsgebietes befinden sich weitere Einfamilienhäuser Rossbacher Straße 16 – 34). Östlich an der Bergstraße sind ebenfalls Einfamilienhäuser vorzufinden. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen) an.

2. Naturräumliche Situation

Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Geländegestalt	leicht geneigte, nordwestexponierte Hanglange
Böden	Braunerden aus Schluff, Schluffton, Lehm
Wasser	Kein Oberflächengewässer, grundwassernah

3. Weitere Vorgaben

Biotopkartierung	Siehe Umweltbericht
Landschaftsentwicklungskonzept	keine Aussagen
Arten- und Biotopschutzprogramm	Siehe Umweltbericht

4. Altlasten

Altlasten bzw. Altlastverdachtsfläche oder Grundwasserverunreinigungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind weder dem Markt Massing noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.

5. Bodendenkmäler

Innerhalb des Planungsgebietes, sowie im näheren Umfeld sind keine Bodendenkmäler dokumentiert. Ca. 200 m westlich des Planungsgebietes ist das Bodendenkmal D-2-7641-0013, eine Siedlungsfläche vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung kartiert.
Ca. 260 m nördlich des Planungsgebietes befindet sich die Kirche St. Stephan (D-2-77-133-3) mit vorgesetztem Turm, um 1480 und Umgestaltungen 17./18. Jhd., 1869-77 Regotisierung. In diesem Bereich ist weiterhin das Bodendenkmal D-2-7641-0036 kartiert. Dabei handelt es sich um untertägige mittelalterliche und frühzeitliche Befunde und Funde im Bereich der vorstädtischen Siedlungserweiterungen des Marktes Massing.
Die bereits dokumentierten Bodendenkmäler (s. oben) werden durch die Planungsziele des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

6. Verkehr

Die verkehrlichen Erschließung des Planungsgebietes erfolgt ausschließlich über die durch das Planungsgebiet in nord-südlicher Richtung verlaufende Roßbacher Straße (Kreisstraße PAN 49). Diese führt in südwestlicher Richtung weiter zum ca. 5 km entfernten Roßbach. In Richtung Norden bindet sie nach ca. 400 m an Kreisstraße PAN 27 an, welche als Berta-Hummel-Straße weiter nach Süden zum ca. 400 m entfernten Ortszentrum Massings führt. In die andere

Richtung führt die Kreisstraße PAN 27 zunächst als Öttinger Straße in Richtung Osten und dann weiter nach Süden über Nonnberg nach Pleiskirchen.
Die interne Erschließung erfolgt ausschließlich über private Wege mit eingeräumten Fahrtrechten über die Nachbarparzellen soweit zur Erschließung erforderlich. Der Feldweg zur Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Ackerflächen bleibt jedoch öffentlich.
Entlang der Roßbacher Straße wird ein Gehweg in Richtung Ortszentrum vorgeschlagen.

7. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung
Massing wird über die gemeindliche Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Das Baugebiet kann durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen ausreichend versorgt werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die einschlägigen gültigen Satzungen des Marktes zum Zeitpunkt der Anschlussmöglichkeit.

b) Abwasserbeseitigung
Die Entwässerung der Parzellen erfolgt im Trennsystem. Das gesammelte Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage Massing geleitet.

c) Oberflächenentwässerung
Das Oberflächenwasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit erlaubt, auf den jeweiligen Grundstücken dem Untergrund zugeführt werden. Zusätzlich ist auf jeder Parzelle eine Regenwasserzisterne mit ausreichend Rückhaltevolumen zu errichten, die bei Starkregenereignissen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal, bzw. den nördlich des Planungsgebietes befindlichen Entwässerungsgraben einleitet, und so das Kanalnetz entlastet.

d) Grundwasser/Hochwasser
Das Planungsgebiet liegt außerhalb dem Einflussbereich von Oberflächengewässern, sowie außerhalb von Wasserschutzgebieten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Der Bereich westlich der Roßbacher Straße befindet sich jedoch in einem wassersensiblen Gebiet. Wassersensible Bereiche können durch Wasser beeinflusst werden, wobei dies sowohl die Gefahren aus Oberflächengewässern, Oberflächenabfluss als auch Grundwasser einschließt. Ein angepasster Schutz vor den Gefahren, die durch Wasser ausgehen können ist anzustreben.

e) Grundstücksentwässerung
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

8. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (Sitz Eggenfelden). Die geplanten privaten Erschließungswege erfüllen die vom Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn vorgegebenen Kriterien nicht, da keine Wendemöglichkeiten bestehen. Die Tonnen sind an die Roßbacher Straße zu verbringen, von wo aus sie geleert werden können. Die Roßbacher Straße erfüllt die Kriterien des Abfallwirtschaftsverbandes.

9. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Eggenfelden und ist durch die Erweiterung vorhandener Einrichtungen sichergestellt. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es

geht hier nicht um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die derzeit südlich des Planungsgebietes in ost-westlicher Richtung verlaufende 220 kV Freileitung liegt außerhalb des Planungsgebietes und soll mittelfristig deutlich weiter nach Süden verlegt und auf 380 kV ausgebaut werden.

10. Immissionsschutz

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet unvermeidbar Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Diese sind entschädigungslos zu dulden. Wegen des Straßenverkehrslärms ausgehend von der Kreisstraße sind bauliche oder Passive Schallschutzmaßnahmen bei den einzelnen Parzellen erforderlich.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb Geltungsbereich Nr. 1	ca.	5.840	m²
abzüglich öffentliche Grünflächen	ca.	- 928	m²
abzüglich öffentliche Erschließungsflächen	ca.	- 821	m²
Nettobaufläche	ca.	4.091	m²

Parzelle			
1	ca.	877	m²
2	ca.	637	m²
3	ca.	645	m²
4	ca.	996	m²
5	ca.	936	m²
Gesamtfläche aller Parzellen	ca.	4.091	m²

12. Grünordnung

12.1 Bestand

Siehe Umweltbericht

12.2 Ziele und Begründung von Festsetzungen

Siehe Umweltbericht

13 Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Siehe Umweltbericht

Die Grunddienstbarkeit wird erst nach Abwägung der Stellungnahmen und **nach der 2. Auslegung vor Satzungsbeschluss** beim Notar veranlasst. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt erst, wenn die grundbuchrechte Sicherung vorliegt.

Planfertiger: Gangkofen, 02.10.2025

.....
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde: Markt Massing

.....
Christian Thiel, 1. Bürgermeister