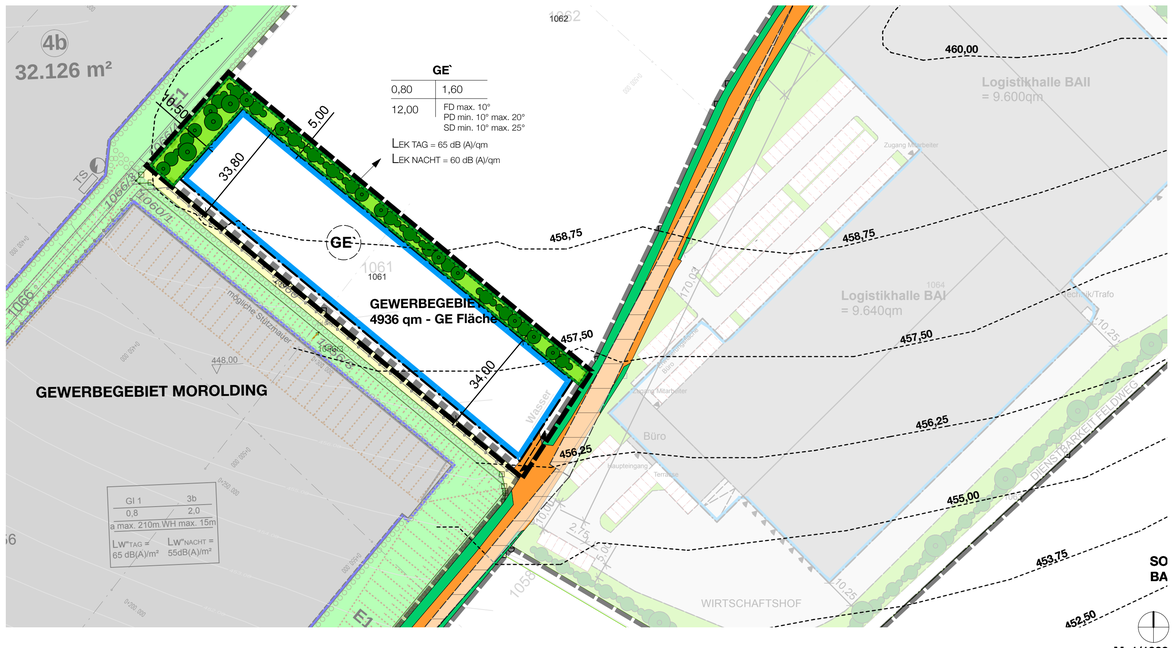
BEBAUUNGSPLAN M. INT. GRÜNORDNUNGSPLANUNG "GI/GE MOROLDING" DECKBLATT NR. 6

Fl.Nr. 1061; Gemarkung Staudach; Markt Massing

BEBAUUNGSPLAN M. INT. GRÜNORDNUNGSPLANUNG ERWEITERUNG "GI/GE MOROLDING" - DECKBLATT Nr. 6



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 "Gl/GE Morolding". Deckblatt Nr. 6 als Satzung.

I.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Erweiterung "Gl/GE Morolding" Deckblatt Nr. 6 ist die Planzeichnung M. 1/1000 vom ..... maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung

I.2 Bestandteile der Satzung

Der qualifizierte Bebauungsplan des "Gl/GE Morolding" Deckblatt Nr. 6 besteht aus:
1) Planzeichnung (M. 1/1000) mit zeichnerischen Teil vom , und .....
   den planlichen und textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom .....
3) Umweltbericht vom .....

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

A. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH PLANZEICHEN)

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

GE*		Baugebiet	
0,80	1,60	GRZ / Grundfl.	GFZ / Geschossfl
12,00	FD max. 10° PD min. 10° max. 20° SD min. 10° max. 25°	zulässige max. Wandhöhe	zulässige Dachformen FD = Flachdach PD = Pultdach SD = Satteldach Dachneigung in Grad Minimum und Maximum
LEK TAG = 65 dB (A)/qm			
LEK NACHT = 60 dB (A)/qm			

Lärmgrenzwerte Tag / Nacht

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 (GE*) 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)

4.1 Straßenverkehrsfläche GVStr. mit Mindestausbaubreite 7,00m

4.2 Einfahrtsbereich, außerhalb dieses Bereichs sind Ein- und Ausfahrten unzulässig

5. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Grünfläche privat

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT; (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Umgrenzung Ausgleichsflächen

6.2 zu pflanzender Laubbaum; I. Ordnung s. Pflanzliste auf privaten Flächen Der Standort kann im Bereich der Zufahrten und Sparten, sowie bei den Stellplätzen um 5m verschoben werden;

6.3 zu pflanzender Laubbaum; II Ordnung s. Pflanzliste auf privaten Flächen Der Standort kann im Bereich der Zufahrten und Sparten, sowie bei den Stellplätzen um 5m verschoben werden;

6.4 zu pflanzende Sträucher 1-3 reihige freiwachsende Feldgehölzhecken n. Pflanzliste

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

7.2 4,00 Maßangaben

8. SONSTIGE HINWEISE; PLANGRUNDLAGEN

8.1 nachrichtliche Übernahme Höhenlinien aus digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand 02.2025

8.2 383/8 digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Stand 02.2025

B. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß BauNVO §8 (mit Einschränkungen gemäß GE1-GE3) unzulässig sind (2) 2 und 4.; (3) 2. und 3.

außerdem sind im gesamten Geltungsbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes folgende Betriebe nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe
- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Handwerksbetriebe unter einer Mitarbeiterzahl von 5

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl GRZ = 0,80
Mindestens 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. 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.

3.2 Abstandsflächen
Gemäß Art. 6 BayBO, Juni 2021 , gilt für das Baugebiet eine Abstandsfläche von 0,25/h, jedoch mindestens 3,0 m. Es gelten für alle Neubauten die Vorschriften der Art. 6 BayBO, Juni 2021

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 12,00 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 sind die Dachformen Flachdach (FD), Pultdach (PD) und Satteldach (SD).

4.1.4 Dachneigungen
Flachdächer: Maximalneigung 10 °, Aufbauten zur Belichtung sind zulässig.
Pultdächer: Mindestneigung 10 °, Maximalneigung 16 °
Satteldächer: Mindestneigung 10 °, Maximalneigung 16 °

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.

4.1.6 Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zugelassen, eine Aufständerung ist bis zu 25 ° Modulneigung zulässig. Freistehende Solar- oder Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

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.

4.2.2 Für großflächige Glasfassaden (ab 20 qm Größe) ist gegen Vogelschlag eine speziell beschichtete Verglasung oder Markierung zu verwenden.

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 Pfosten/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 und 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 1,0 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 durch den Grundstückseigentümer auf dem eigenen Baugrundstück sicherzustellen.

4.9 Grundstückszufahrt
Für die Fl.Nr. 1061 Gemarkung Staudach ist maximal 1 Grundstückszufahrt erlaubt.

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 Vorhabensträger 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.

5.2
Die Speicherung und Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf der Vorhabenfläche entweder durch Systemen oder offenen Becken selbst bereitzustellen. Die Rückhaltung ist durch eine hydraulische Berechnung durch ein fachlich geeignetes Büro im Rahmen der Eingabe des Einzelbauvorhabens nachzuweisen.

6. Grünordnung

6.1 Ansaaten
Private Grünflächen sind nach Plandarstellung mit artenreichen Wiesen (Lebensraumtyp 6510) anzusäen.

6.2 Baumpflanzungen
Pro Planzeichen gemäß planlicher Festsetzung 6.2 und 6.3 ist ein Laubbaum der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm. Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.

Liste 1 Artenwahl Bäume:

Baum I. Ordnung (s. Planzeichen Punkt 6.2)

Acer platanoides	-	Spitz Ahorn
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Baum II. Ordnung (s. Planzeichen Punkt 6.3)

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

Im Bereich der Parkplatzflächen ist je 5 Stellplätze ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.
Hier sind stadtklimaverträgliche Baumarten zugelassen.

6.3
Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 12 qm aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen sowie von jeglichen Leitungen freizuhalten.

6.4 Strauchpflanzungen
In den Bereichen nach Planzeichen 6.4 ist auf mindestens 80 % der Grenzlänge eine zweireihige Strauchpflanzung aus Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten:

Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.
Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m.
Pflanzabstand der Reihen untereinander: 1,0 m.
Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm.

Liste 2 Artenauswahl Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel	Rosa spec.	-	Wildrosen
Corylus avellana	-	Hasel	Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn	Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn	Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	-	Wollig. Schneeball
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster			

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

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Teilfläche	Emissionsbezugsfläche [m²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²] Tag (6h – 22h)	Nacht (22h – 6h)
GE DB Nr. 6	= 4.387	65	60

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche" dargestellte Fläche.
Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau" (Büroräume, Aufenthaltsräume etc.) ist durch den Bauherrn ein Nachweis der Anforderungen der DIN 4109 zu erbringen. Der Nachweis ist nach der jeweils bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.

8. Abwehrender Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
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:
Die zur Sicherstellung des Grundschutzes notwendige Löschwassermenge ist von Seiten des Vorhabensträgers sicherzustellen. Die Entnahmestellen als Unterflur- oder Überflurhydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand einzubauen und zu kennzeichnen.
Da keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, ist diese über einen Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen oder unterirdische Löschwasserbehälter bereitszustellen.
Alternativ zur örtlichen Löschwasserbereitstellung ist auch die Entnahme von Löschwasser über die Fl.Nr. 906 Gemarkung Staudach, über eine neue Druckleitung zulässig.
Die Wasserleitung ist dabei so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom entsprechend der in der Tabelle 1 angegebenen Menge an Löschwasser erreicht werden kann. Die Wasserleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen.
Die Entnahmestellen dürfen maximal 120m voneinander entfernt sein.

9. Freiflächengestaltungsplan
Für jede Grundstücksparzelle ist ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrages einzureichen.
Er muss mindestens eine Darstellung im Maßstab 1:200/1:250 mit Beschreibung enthalten über
- Lage, Art und Dimensionierung von Entwässerungseinrichtungen.
- Lage, Größe und Art der befestigten Flächen und baulicher Anlagen wie Einfriedungen, Stützmauern.
- Vegetationsflächen.
- Gehölzpflanzungen mit Angabe von Artnamen, Anzahl und Pflanzqualität.
- Geländeniveau, Abgrabungen, Aufschüttungen.

10. Kompensation / externe Ausgleichsfläche

Die Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft erfolgt auf nachfolgender Fläche:

Kompensationsfläche / Baugebietseingrünung:

Im Übergangsbereich ist eine wärmeliebende Hecke mit Bäumen zu pflanzen.
Pflanzdichte und zu verwendende Arten sind den Pflanzlisten Punkt 6.2 ff. zu entnehmen.
Die Hecke ist in diesem Bereich mindestens 2 Reihig zu pflanzen.

Entwicklungsziel ist eine mesophile Hecke nach dem Biotopty B112 der BayKompV.

Pflege
Die ersten beiden Jahre ist die Pflanzung mindestens 2mal jährlich freizuschneiden, so dass die Sträucher und Bäume ungestört anwachsen und durchtreiben können. (Es wird generell ein Verbissschutz angeregt oder die Einzäunung der Heckenbereiche während der Entwicklungsphase).
Nach den ersten beiden Vegetationsperioden ist die Mahd auf einmalig im Jahr umzustellen, wobei das Mahdgut immer abgefahren werden muss. Ein Schnitt (außer Schulungsschnitte) wird generell untersagt. Die Verwendung von Pflanzenschutzmittel wird generell untersagt.

Abnahme: Nach 10 Jahren hat eine förmliche Abnahme zu erfolgen.

C. HINWEISE

- Hinweise zur Bebauung
Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rotall-Inn einzuholen.

Der Bau von Regenwasserzisternen zur Nutzung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken ist wünschenswert. Das aufgefangene Regenwasser darf nur zur Toilettenspülung und Bewässerung benutzt werden.

Abwasserbeseitigung: Es wird darauf hingewiesen, dass die Rückstauebene die Straßenoberkante ist und sich die Eigentümer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Der Abfluss von wild abfließendem Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

- Hinweise zur Grünordnung
Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die Meldung der Ausgleichsmaßnahmen an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz für eine Erfassung im Ökoflächenkataster vorzunehmen.
Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Abstände einzuhalten.

-Hinweise abwehrender Brandschutz

Löschwasserversorgung und Löschwassermenge
Die vom Vorhabenträger zu erstellende Löschwasserversorgung und Löschwassermenge ist mit einem Zeitansatz und einer Verfügbarkeit von mindestens zwei Stunden, entsprechend der aktuell gültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405, „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. –DVGW, für die im Bebauungsplan angedachten Nutzung zu errichten und sicherzustellen.
Die private Wasserleitung ist dabei so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom entsprechend der in der Tabelle 1 angegebenen Menge an Löschwasser erreicht werden kann. Die Wasserleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen.
Die Einplanung und Einberechnung von kontaminiertem oder fäkalverschmutztem Wasser, wie z. B. aus Kläranlagen, Sammelgruben für Abwasser oder dergleichen ist für die Löschwasserversorgung nicht zulässig.
Die zuständigen Gemeinden haben bereits bei der Erschließung nach § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) darauf zu achten, dass Löschwasser in einem Umfang und in einer Weise zur Verfügung steht, wie dies die Feuerwehren zur Brandbekämpfung benötigen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine bauplanrechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung, und ist bereits vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu überprüfen, ob diese Voraussetzung erfüllt ist.

- Hinweise Abwasserentsorgung/Niederschlagswasserbeseitigung

Das Vorhabengebiet ist im Trennsystem zu erschließen. Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser vorrangig ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Eine flächenhafte (breitflächige) Versickerung ist anzustreben.
Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine andere Lösung ausschließen. Bei Neuplanungen sind „Platzgründe" keine ausreichende Begründung für unterirdische Versickerungsanlagen. Wir empfehlen daher bereits im Zuge der Bauleitplanung die Sickerfähigkeit des Bodens zu untersuchen. Wir bitten darum die Entwässerungsplanung frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf (martina.ring@wwa-deg.bayern.de) abzustimmen.

- Hinweise zum Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete/Gewässer

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesichert Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb von Risikogebieten nach Hochwasserrisikomanagement oder wassersensibler Bereiche.
Die Hinweiskarte Oberflächengewässer und Sturzflut zeigt, dass sich entlang des nördlichen Straßenzuges im Starkregenfall ein mäßiger Abfluss ausbildet. Das Vorhaben wird die Abflusswege verändern. Schadlose Abflussverhältnisse sind zu gewährleisten, um nachteiligen Auswirkungen vorzubeugen. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden

- Abfallentsorgung
Die Abfallsammelbehälter müssen, sollten keine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden sein, an der nächsten, öffentlich befahrbaren Straße zur Abholung bereitgestellt werden.

- 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.

- Deutsche Telekom Technik

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- Hinweise zum Schallschutz
Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen.
Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm) sowie die „lauteste Nachtstunde" (gem. 6.4 TA-Lärm) und die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Festsetzung der Emissionskontingente gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes. Innerhalb des Gewerbegebietes ist darauf zu achten, dass an den Immissionsorten (Fenster von schutzbedürftigen Räumen, bzw. Baugrenze) der Nachbargrundstücke die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete zur Tag- und Nachtzeit (zur Nachtzeit nur, sofern Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf der Parzelle zugelassen sind) eingehalten werden. Dabei sind auch Emissionen anderer Gewerbenutzungen zu berücksichtigen, da durch die Geräuschkontingentierung nicht die schalltechnische Verträglichkeit mit anderen Flächen im gleichen Bebauungsplan geregelt werden kann.

Die festgelegte Höhe der einzelnen Lärmkontingente erfolgte aufgrund des Abstandes zu den maßgeblichen Immissionsorten im Umgriff der Planfläche sowie der Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte.

Die den schalltechnischen Berechnungen und Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können beim Markt Massing zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

MARKT MASSING

Bebauungsplan Erweiterung "Gl/GE Morolding" - Deckblatt Nr. 6

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Markt Massing hat in der Sitzung vom ..... gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufsstellung Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung Erweiterung "Gl/GE Morolding" Deckblatt Nr. 6 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)

ENTWURFSFASSUNG VOM 05.06.2025

Planinhalt
Bebauungsplan-Erweiterung "Gl/GE Morolding"
Deckblatt Nr. 6; M. 1/1000

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

84323 Massing

Hr. Christian Thiel, 1. Bürgermeister

Planfertiger
Landschaftsarchitekt, Stadtplatner
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