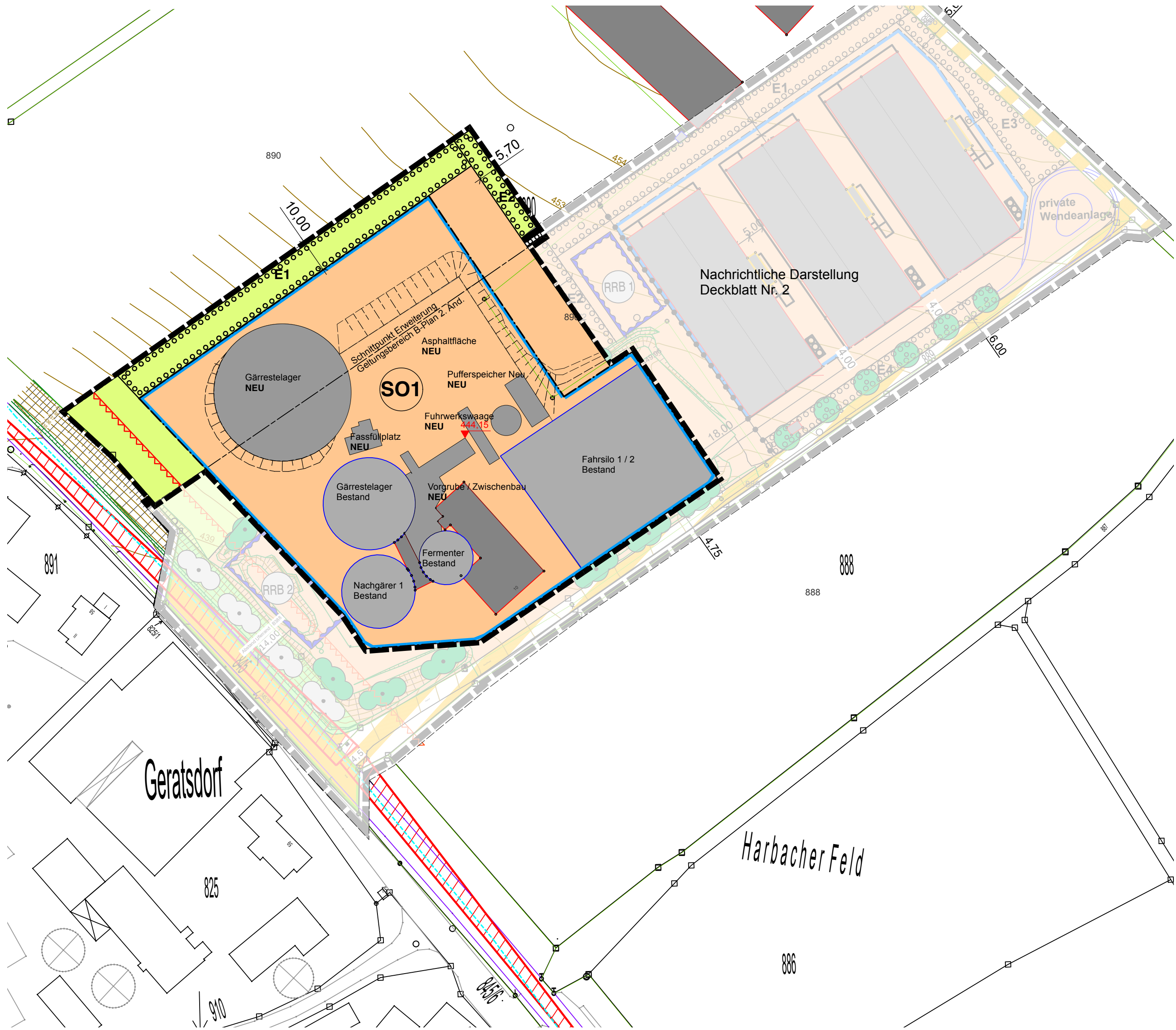


nach 3. Deckblattänderung "SO Geratsdorf"



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, §18, §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 Fahrlo 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

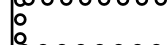
5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

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

5.3  Anbauverbotszone zum Fahrbandrand der Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 und Abs. 6 FStrG)

5.4  444.15
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

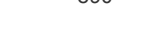
E1
Pflanzung von 3-4 reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) auf der gesamten Länge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt III 8.3.2 und 8.3.3 zu erfolgen.

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

vor 3. Deckblattänderung "SO Geratsdorf"



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 Fahrlo, 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 landschaftsrechtlich 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.

6.0 LÄRMSCHUTZ

- Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L _{eq} [dB(A)] je m ²		
Baugrunder mit Emissionsbezugsfläche S _{eq}	L _{eq,tag}	L _{eq,nacht}
SO 1: S _{eq} = 11.710 m ²	68	49

S_{eq} = Emissionsbezugsfläche gemäß Abbildung 1

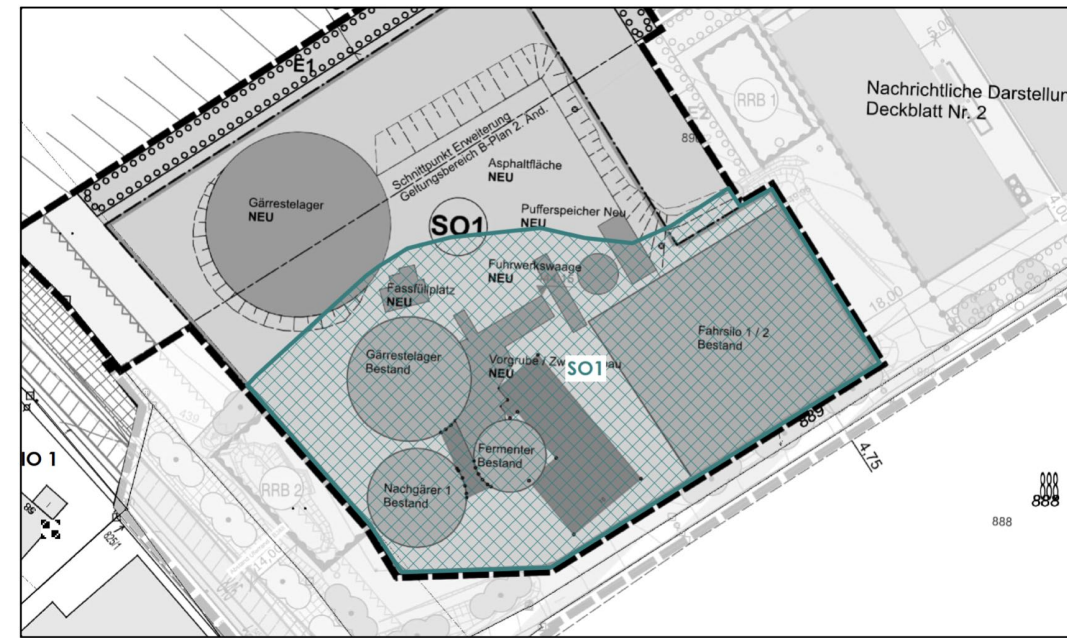


Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung der Emissionsbezugsfläche.

Die Einhaltung zulässiger Emissionskontingente ist – mit Ausnahme der Regelung zur "Relevanzgrenze", die keine Gültigkeit findet – nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

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 (BdS) 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

8.2 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes
Die privaten Grundstücke sind gemäß Angaben, beschrieben unter Punkt 7.1 der Planlichen Festsetzungen, **E1 - E2** für das Deckblatt Nr. 3 zu bepflanzen. Je 300 qm nicht überbaubar bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Bei den freiwachsenden Hecken in den Grünstreifen ist die innere Heckenlinie buchtig auszubilden.

8.3 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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 AUSGLEICHSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Insgesamt ist eine Ausgleichsfläche von rechnerische 1.415 qm zu erbringen.

IV. HINWEISE

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

Textliche Hinweise Lärmschutz n. Gutachten

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{ik} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsschritten (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

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

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

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 02.07.2026

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
Achim Ruhland
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
108 370
Achim Ruhland

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