

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die bisher gültigen Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans "Unternehäusen" in der Erfassung und Deckblatt 1 bei sich überschneidenden Bereichen.

0.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

0.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Ausgeschlossen sind Nutzungen gemäß § 4, Abs. 3, Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO
(Nicht zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

0.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0.2.1 Tabellarische Zusammenstellung für geplante Wohngebäude

Beschreibung	Parzelle 1	Parzelle 2	Parzelle 3	Parzelle 4
max. OK FFB Erdgeschoss [müNN]	452,420	458,050	454,150	456,320
max. Wandhöhe [m]	6,35m	6,35m	6,35m	6,35m
GRZ	0,5	0,4	0,4	0,4
GFZ	0,7	0,7	0,7	0,7
Nutzung	MFH	EFH m.	EFH m.	EFH m.
	max. 6 WE	Einliegerwhg.	Einliegerwhg.	Einliegerwhg.
Geschosse	E+1	E+1	E+1	E+1

0.2.2 Die Wandhöhe wird bestimmt ab Oberkante FFB gem. Punkt 0.2.1 bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

0.3 BAUGESTALTUNG

0.3.1 Dachform: Satteldach und Pultdach
Flachdach, begrünt

0.3.2 Dachneigung: 25° bis 40° (Satteldach)
3° bis 15° (Pultdach)

0.3.3 Dachdeckung: Dachpfannen (Beton oder Ton).
Bleichdeckung, Gründach, wenn Dachneigung <7° beträgt.
Als Farbton naturrot bzw. naturbraune Dachendeckung zulässig.

0.3.4 Dachgaupen: Als Dachaufbauten sind je Gebäudeseite bei Einzelhäusern bis zu zwei Dachgaupen zulässig.
Die Breite der Gaupen darf 2,50m nicht überschreiten.

0.3.5 Flach- und Pultdächer sind unter anderem für untergeordnete, eingeschossige Anbauten an Wohngebäude bis zu 50m² Grundfläche wie z. B. Terrassen-/ Balkonüberdachung, Wintergärten, Verbindungsbauten usw. zulässig.

0.3.6 Dachüberstand:
Ortgang: Überstand max. bis 1,00m; bei Balkon an der Giebelseite bis 1,50m.
Traufe: Überstand max. bis 1,00m; bei Balkon bis 1,50m.

0.3.7 Einfriedungen:
Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere (z. B. Igel) keine Hindernisse darstellen. Dies kann z. B. durch die Schaffung von Durchschlupfmöglichkeiten realisiert werden. Sockelmauern sind nicht zulässig.

0.3.7.1 Zäune:
Art und Ausführung: zu den Verkehrsflächen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB sind ausdrücklich alle Arten von Zäunen zulässig.
Höhe des Zauns: Bis max. 1,20m, gemessen ab OK Gelände

0.3.7.2 Böschungen und Stützmauern:
Auf- und Abgrabungen sind bis 2,00m zulässig.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig und dürfen an der geplanten Grundstücksgrenze errichtet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.4 GARAGEN, NEBENGEBÄUDE, STELLFLÄCHEN

0.4.1 Garagen, Carports und Nebengebäude sollten in Dachform, -deckung und Gestaltung dem Hauptgebäude angepasst werden. Flachdächer in begrünter Ausführung sind bei Garagen zulässig.
Die Dachneigung ist gem. 4.2 auszuführen.
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen unzulässig; ausgenommen sind Stützmauern bis 2,0m Höhe. Garagen und Carports sowie Stellplätze und Zufahrten.

0.4.2 Je Wohneinheit sind 2 Stell- bzw. Stauplätze zu errichten.

0.4.3 Bei Garagen ist zwischen Tor- und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5,50m als Stauraum - zur Straße hin nicht eingezäunt - einzuhalten.
Die Stell- und Stauplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (sicherfähige Pflastersysteme, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Bauweisen). Eine Asphaltierung ist nicht zulässig.

0.5 GRÜNORDNUNG

0.5.1 **Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Wege, Einfahrten, Stellplätze und befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflusswert von 0,6 oder kleiner aufweisen.

0.5.2 **Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als befestigte Flächen benötigt werden, sind als Wiesen, Rasen oder Pflanzflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

0.5.3 **Pflanzgebot und Erhalt von Gehölzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen. Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Der Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei allen Maßnahmen am Grundstück zu schützen.

0.5.4 **Gehölzpflanzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayGO)
Pro angefangene 500 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum entsprechend GALK-Liste zu pflanzen.
Es sind vorwiegend Bäume 1. - 2. Ordnung zu verwenden.
Der Wurzelraum von Gehölzen ist gem. Pflanzgrubenbauweise 2 der FLL bzw. ZTV VegTraMü auszuführen.
Bäume der 1. und 2. Ordnung der GALK - Liste.
Es sind vorwiegend heimische, alternativ klimaresiliente Laubbäume zu pflanzen, Mindestpflanzqualität: Hochstamm oder Solitär, StU 16 - 18 cm, DB, 3 x verpflanzt.

Obstbäume
Mindestqualität: Hochstamm oder Solitär, StU 16 - 18 cm, DB, 3 x verpflanzt
Zur Gewährleistung der Sortenvielfalt, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch kleiner zulässig.

Sträucher
Privaten Grünflächen sind auf mind. 10 % ihrer nicht überbauten Grundstücksfläche mit Strauchgruppen oder freiwachsenden Strauchhecken zu bepflanzen. Es sind standortgerechte, vorwiegend heimische Gehölze zu pflanzen.
Grundsätzlich zu bevorzugen sind Arten welche als Vogelnährgehölz und Bienenweide dienen, Mindestpflanzqualität: Str., 3 x verpflanzt, 5 Triebe, Höhe > 60 cm.

0.5.5 **Oberflächenentwässerung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Die Versickerung von Niederschlagswasser hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

TEXTUALLE HINWEISE

0.6 PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON ERDKABELN

Sowelt Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit Bayernwerk - Kundencenter Altdorf geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten. Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich von Versorgungsanlagen (je 1,00m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen festzustellen. Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Rücksprache mit Bayernwerk - Kundencenter Altdorf zu nehmen.

0.7 DENKMALSCHUTZ

Im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen, dass sich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Für Bodendenkmäler ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Ortsdenkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

0.8 WASSERWIRTSCHAFT

Bei extremen Niederschlagsereignissen (z. B. Gewitter, gefrorener Boden und Schneeschmelze usw.) kann ein Abfließen von Oberflächenwasser von den höher gelegenen Flächen in das Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses soll mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände geplant werden. Kellerfenster sowie kellerangestrichen sind wasserdicht oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, auszuführen.

Oberflächlich ablaufendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

0.9 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a, Abs. 2 BauGB).

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (siehe auch LfU-Merkblatt „Umgang mit humus-reichem und organischem Bodenmaterial“). Rechtsgrundlage: § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens).

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Bodenmaterial (20) zum Einsatz kommen, das vorzugsweise aus örtlichen Abgraben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stammt (Massenausschlag).

Rechtsgrundlage: Allgemeiner Grundwasserschutz nach § 6 und § 48 WHG sowie Anforderungen des § 12 BBodSchV.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 30 BauVG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bausaumerhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

0.10 NATUR- UND ARTENSCHUTZ

Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44, Abs. 1, Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sollen die Baufeldfreimachung in der Zeit von 01. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrünerungsmaßnahmen (z. B. Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wochenlangem Abstand) durchzuführen.

Gartenflächen:

Eine flächenhafte Aufbringungen von Gesteinschotter in Verbindung mit Moosen, Farnen oder Vliesen oder sonstige Versiegelungen auf den Gartenflächen der Bauparzellen ist nicht zulässig. Durch diese sogenannten Versiegelungen wird die Bodenfruchtbarkeit und das organische Material des Oberbodens langfristig geschädigt. Dies trifft auch für Mikrobewesen und Kleintiere wie Regenwürmer in der Oberbodenschicht zu.

0.11 IMMISSIONSCHUTZ

Die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung dieser Anforderungen ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsverfahrensfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

VERFAHRENSEISE / -VERMERK

Verfahren nach § 13a BauGB

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.12.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2025 hat in der Zeit vom 29.01.2026 bis 09.03.2026 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2025 hat in der Zeit vom 29.01.2026 bis 09.03.2026 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsrunde vorgebracht werden können.

6. Die Gemeinde Unterneuhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10, Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

 Unterneuhausen, den

 Deifel - 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

 Unterneuhausen, den

 Deifel - 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10, Abs. 3, Halbsatz 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 Rechtsfolgen des § 44, Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

 Unterneuhausen, den

 Deifel - 1. Bürgermeister



ZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE PLANUNGEN FESTSETZUNGEN

5. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

5.1 Waldbestand zu erhalten

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

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Baum zu pflanzen ohne Standortfestlegung (1 Baum / angefangene 500 m² Grundstücksfläche) (Arten gem. Pflanzliste)

7. SCHALLSCHUTZ

7.1 In den markierten Grundstücksbereichen dürfen keine zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile - z. B. Fenster, Türen - schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1 (Immissionsorte nach Nr. A.1.2 der 18. BImSchV) entstehen. Dies ist durch geeignete bauliche bzw. architektonische Lärmschutzmaßnahmen (z. B. schalltechnisch optimierte Grundtriorientierung, Festverglasung, vorgelängte Glasfassaden, verglaste Loggien oder andere Lärmschutzmaßnahmen, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind) sicherzustellen, (gem. Schallschutztechnischem Gutachten - Schallimmissionschutz von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 13.03.2025)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10, Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
§ 1 Planzonenverordnung - PlanZV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802) und
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i. d. F. der Bekanntmachung 22.08.1998 (GVBl. S. 796)
zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) sowie Art. 81, Abs. 2 BayVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
erlässt die Gemeinde Unterneuhausen folgende

SATZUNG

§ 1

Für das Gebiet "Unterneuhausen - Deckblatt 3" gilt der vom Ingenieurbüro Max Zierer, 84076 Pfaffenhausen
ausgearbeitete Bebauungs- und Grünordnungsplan
vom i. d. F. vom mit der Begründung vom i. d. F. vom

§ 2

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Unterneuhausen - Deckblatt 3" Gemeinde Unterneuhausen vom
i. d. F. vom mit Begründung vom tritt gemäß § 12 BauGB am Tage der Bekanntmachung
in Kraft.

Unterneuhausen, den
Deifel - 1. Bürgermeister

"UNTERNEUHAUSEN"

mit Deckblatt Nr. 3
mit integriertem
GRÜNORDNUNGSPLAN

STADT / GEM.: UNTERNEUHAUSEN
LANDKREIS: LANDSHUT
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

0 50 m
M 1 : 1.000

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000

AMTLICHE FLURKARTEN des Vermessungsamtes im Maßstab 1 : 1.000. Stand der Vermessung vom Jahr 2024 © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung
HÖHENSCHICHTLINIEN wurden aus Vermessung von ASTHO Vermessungs GmbH entwickelt, zur Höhenentnahme für ingenientechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten, sowie der Ver- und Entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgt ohne amtliche Vermessungsgutachten

UNTERGRUND: Auswiesen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT: Ohne vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden. Für die vorliegende Planung behalte ich mir alle Rechte vor.

Ingenieurbüro Max Zierer
(M. Eng.)
Kirchplatz 1
84076 Preffenhausen

E-Mail: max_zierer@me.com
Telefon: 0171 / 69 35 42 5

KLAUS + SALZBERGER
Landschaftsarchitekten PartGmbB

 Hoock & Partner Sachverständige
Immissionsschutz - Bauphysik - Akustik

GEZEICHNET M. Zierer

GEPRÜFT -

GEÄNDERT 08.06.2025

GEÄNDERT 29.05.2026

DATUM 21.02.2025

GEÄNDERT

Deifel - 1. Bürgermeister