

Festsetzungen durch Planzeichen:
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA	1.1.3.	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	2.1.	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß; z.B. 0,8
0,4	2.5.	Grundflächenzahl; z.B. 0,4
II	2.7.	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß; z.B. zwei Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

ED	3.1.	Einzel- oder Doppelhäuser
	3.5.	Baugrenze

9. **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	9.	Private Grünflächen
--	----	---------------------

10. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

	10.1.	Wasserflächen
	10.2.	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Gewässerrandstreifen)

13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	13.2.1.	Anpflanzen: Bäume
--	---------	-------------------

15. **Sonstige Planzeichen**

Ga	15.3.	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: GA = Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	15.6.	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
	15.13.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung z. B. allg. Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO	WA	II	max. zul. Vollgeschossanzahl z. B. max. zwei Vollgeschosse
max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4	0,4	0,8	max. zul. Geschosflächenzahl (GFZ) z. B. 0,8
zulässige Bauform z. B. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED	FD/PD	zulässige Dachform z. B. nur Flachdach oder Pultdach

Hinweise durch Planzeichen

Verlauf Flurstücksgrenzen	best. Bebauung
880/2	Flurstücksnummer
439,0	Höhenlinie (mit Angabe in Meter über Normalhöhen-Null)
589 m²	Vorschlag Grundstücksteilung mit Angabe Grundstücksgröße in m²
3,00	Bemaßung in Meter
	best. kartierte Biotope mit Angabe Nr. der Biotopkartierung im Umgriff des Planungsgebietes

Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler:
Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 oder die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/4680 zu verständigen.

Altlasten:
Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von altlastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Ansbach sowie am Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Koordinatensystem:
Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9°, Streckenverzerrung beachten
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan
"Westlich des Adlerwegs"

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan "Westlich des Adlerwegs", in der Fassung vom xx.xx.2026 sind als jeweils gesondert ausgeführte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- die Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

- Der Gemeinderat der Gemeinde Neuendettelsau hat in seiner Sitzung vom 26.01.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan "Westlich des Adlerwegs" beschlossen. Da es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2026 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan "Westlich des Adlerwegs", in der Fassung vom xx.xx.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan "Westlich des Adlerwegs", in der Fassung vom xx.xx.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in Papierfassung im Rathaus, **Zimmer XXX**, Johann-Flierl-Str. 19, 91564 Neuendettelsau, während folgender Zeiten Montag - Freitag 08:00 - 12:00 Uhr, sowie Montag 14:00 - 18:00 Uhr bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Gemeinde Neuendettelsau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2026 den Bebauungsplan Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan "Westlich des Adlerwegs", einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2026, als Satzung beschlossen.

Neuendettelsau, den 2026
Christoph Schmoll
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Neuendettelsau, den 2026
Christoph Schmoll
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan "Westlich des Adlerwegs" wurde am xx.xx.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

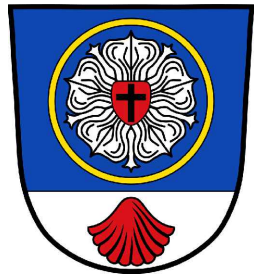
Der Bebauungsplan Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan "Westlich des Adlerwegs" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Neuendettelsau zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan "Westlich des Adlerwegs" mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neuendettelsau, den 2026
Christoph Schmoll
Erster Bürgermeister

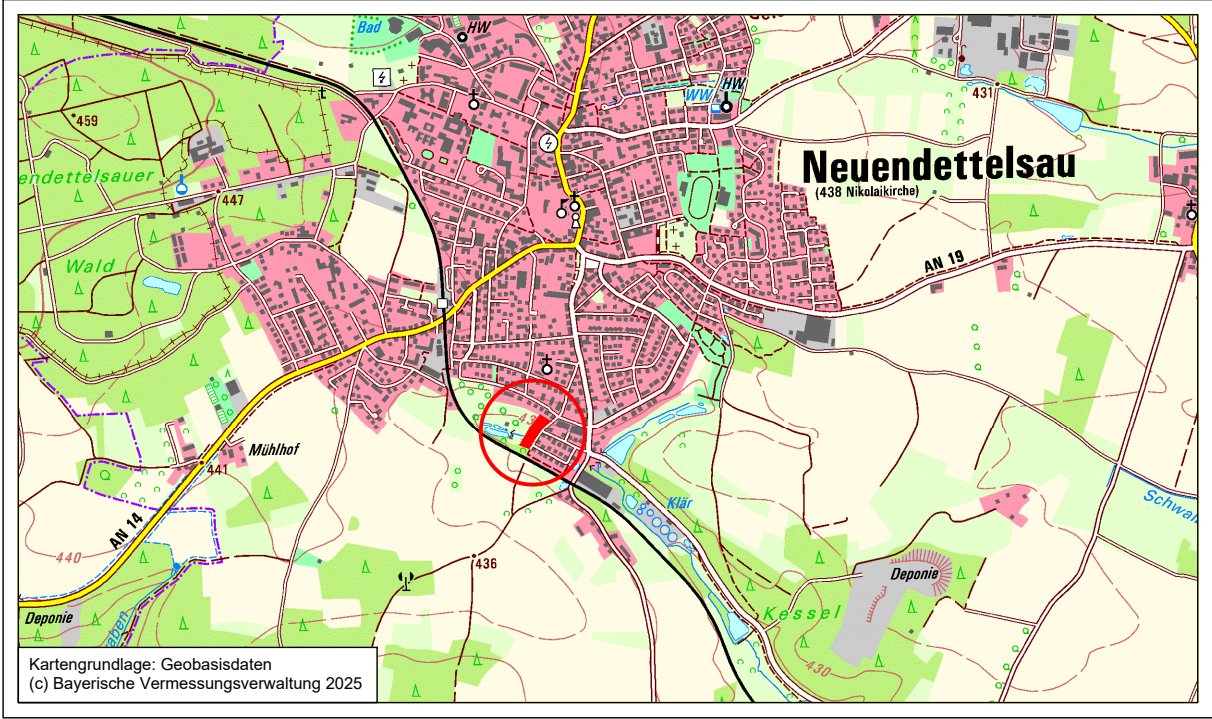
Bebauungsplan Nr. 40
mit integriertem Grünordnungsplan



"Westlich des Adlerwegs"

Gemeinde Neuendettelsau

Landkreis Ansbach



Übersichtslageplan M 1:25.000

Aufgestellt: 26.01.2026
zuletzt geändert:

INGENIEURBÜRO
CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung

Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65
info@christofori.de

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner