

Die

GEMEINDE NEUENDETTLSAU

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist,

den

Bebauungsplan Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan „Westlich des Adlerwegs“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

als

SATZUNG

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 432 und 436, jeweils Gemarkung Neuendettelsau.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauGB
- Gartenbaubetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB
- Tankstellen i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB mit Ausnahme von Elektroladestation für die E-Mobilität

2.3 Je Wohngebäude im Plangebiet sind max. zwei Wohnungen zulässig.

Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 *Zahl der Vollgeschosse:*

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] Vollgeschosse festgesetzt.

3.3 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*

Gebäude sind nur mit nachfolgend festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen zulässig:

max. zulässige Wandhöhe:	7,50 m	über Bezugshöhe
max. zulässige Firsthöhe:	11,00 m	über Bezugshöhe

Bezugshöhe für die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss (EG) des betreffenden Hauptgebäudes. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss (EG) muss mindestens 0,2 m – 0,4 m über der Höhe der Erschließungsstraße im Bereich des Hauseingangs liegen.

Hinweis: Die max. zulässigen Firsthöhen werden bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis zum First der Gebäude ermittelt. Die Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Wandhöhe. Die Firsthöhe findet bei Gebäuden mit Flachdach keine Anwendung. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei baulichen Anlagen, welche keine Gebäude sind, gilt der höchste Punkt der Anlage als maßgebliche Höhe.

§ 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster.
- 4.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.
- 4.4 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster, aber nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gewässerstrandstreifen“, errichtet werden.
- 4.5 Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie der zusätzlich festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Ausnahmen von der festgesetzten Lage der Garagen und Carports können im Einzelfall im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Belange der Nachbarschaft und des Landschaftsbildes zu erwarten sind und keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen kommt. Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

Hinweis: Als Carport gilt ein an Gebäude angebauter oder freistehender überdachter Stellplatz ohne seitliche Umfassungswände. Stellplätze mit Umfassungswänden (auch gegenüber der Grundstücksgrenze), die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben gelten als offene Garagen. Offene Garagen sind Garagen gleichgesetzt und nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

- 4.6 *Veränderungen des natürlichen Geländes (Auffüllungen/Abgrabungen)*
Das Gelände wird neu festgesetzt. Als neue Geländehöhe gilt die für die Bebauung maßgebliche Straße und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche. Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft sind unzulässig.
- 4.7 Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes im Bereich der allgemeinen Wohnbauflächen sind bis zu einer Höhe von jeweils **max. 1,25 m** zulässig.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Böschungen dürfen nicht steiler als mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt werden. Steilere Böschungen sind nicht zulässig. Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten.

Ausnahmen von der max. Höhe für Auffüllungen und Abgrabungen können im Einzelfall im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Belange der Nachbarschaft und des Landschaftsbildes zu erwarten sind und keine nachteiligen Veränderungen des Abflusses von wild abfließendem Niederschlagswasser kommt.

Hinweis: Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mind. erforderlicher horizontaler Länge. Bsp.: 1 : 1,5 = 1 m Höhenunterschied auf mind. 1,5 m horizontale Länge. Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern

und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.

§ 5 – Maßnahmen zum Klimaschutz und Starkregenvorsorge (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c und 23 b BauGB)

5.1 Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser

Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die in das Gelände einschneiden oder in der Abflussrichtung von wild abfließendem Niederschlagswasser errichtet werden, sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser oder Hochwasser nicht eindringen kann. In Gebäuden, die ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

5.2 Gewässerrandstreifen

Die im zeichnerischen Teil als Gewässerrandstreifen festgesetzten Bereiche sind von einer Überbauung und sonstigen abflussbehindernden Einbauten freizuhalten. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zulässig soweit hierdurch der Hochwasserabfluss nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

§ 6 – Grünordnung

6.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen und durch die Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu begrünen.

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sowie nicht begrünte Steingärten sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen bis zu einer Breite von 0,40 m entlang von Gebäuden sowie notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies.

Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände sind zu minimieren.

Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme (Wohnhaus) folgt. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Hinweis: Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur Bayerischen Bauordnung beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen. Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes gelten nicht als Stein- und Kiesgärten. Kunstrasen u.ä. erfüllt NICHT die Anforderungen an die Begrünung von Vegetationsflächen!

6.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- Während der Krötenwanderung (ca. März bis Mitte April, witterungsabhängig) müssen die Tiere aus der Baugrube herausgehalten werden. Hierfür ist ein Amphibienzaun entlang der Grundstücksgrenze anzubringen. Es ist darauf zu achten, dass auch die Einfahrt nachts für die Kröten verschlossen wird.
- Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches sind abzudichten/zu verschließen. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.
- Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

Örtliche Bauvorschriften i.S.d § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

§ 7 – Dachgestaltung

7.1 Dachformen, Dachneigung und Dachgestaltung

Im Geltungsbereich ist die Errichtung baulicher Hauptgebäude mit Pult- oder Flachdach zulässig, die Dachneigung darf dabei 0 – 22° betragen. Untergeordnete Nebendächer (Anbauten, Zwerchhäuser u.ä.) der Hauptgebäude, dürfen auch abweichende Dachformen aufweisen. Bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Carports und Garagen dürfen grundsätzlich mit Flachdach, Satteldach oder Pultdach bis max. 10 ° Dachneigung errichtet werden.

Mit Flachdach ausgeführte Hauptgebäude sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Lichtkuppeln, Notentrauchungsöffnungen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. ä. belegt sind. Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Zwerchhäuser, Dachgauben und Wintergärten finden die zuvor genannten Festsetzungen ebenfalls keine Anwendung.

Für die Dacheindeckungen geneigter Dächer sind naturrote Farbtöne braune und anthrazitfarbene Dachsteine bzw. Dachziegel zu verwenden. Hochglänzende, edelengobierte, reflektierende und glasierte Ausführungen der Dacheindeckung sind unzulässig. Flach geneigte Dächer dürfen auch mit Metalleindeckung errichtet werden. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer und Metalldächer, jedoch nicht hochglänzend und hochreflektierend, zulässig. Attikaabschlüsse dürfen grundsätzlich auch als Einblechung ausgeführt werden.

Unbeschichtete Metalleindeckungen sind aus Gründen des Gewässerschutzes grundsätzlich unzulässig. Metalleindeckungen dürfen nicht hochglänzend oder hochreflektierend ausgeführt werden.

7.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie:

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in Abhängigkeit der Dachform flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei geneigten Dachflächen müssen die Module dachparallel errichtet werden oder in die Dachfläche integriert sein. Bei Hauptgebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,0 m begrenzt. Bei Nebengebäuden mit Flachdach sind geringfügige Aufständungen bis max. 25 cm über Oberkante des Flachdachs zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen. Notwendige Verankerungen/Aufbauten der Solaranlagen zur Befestigung auf geneigten Dächern gelten nicht als Aufständungen, soweit hierdurch die Dachneigung des Daches selbst nicht verändert wird.

§ 8 – Garagen und Stellplätze

8.1 Kfz-Stellplätze

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft gem. der Satzung über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Neuendettelsau in aktueller Fassung zu erfolgen.

8.2 Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind, aus Gründen des Klimaschutzes, und soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z.B. als Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).

§ 9 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

9.1 Einfriedung

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m über der Oberkante der Straße nicht überschreiten. Sockel von Einfriedungen sind unzulässig. Zwischen Unterkante der Einfriedungen und Oberkante des Geländes ist ein Abstand von 10 cm im Mittel freizuhalten. Erforderliche Stützwände gelten nicht als Sockel im Sinne der vorstehenden Einfriedung.

9.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer der Wohnbauflächen sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in eine private Niederschlagswasserrückhaltung einzuleiten. Je 150 m² errichtete Dachfläche ist eine Rückhaltung mit mind. 5 m³ Retentionsvolumen herzustellen. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden. Rückhalteeinrichtungen dürfen mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden oder sind in die bestehende Grabenverrohrung einzuleiten. Der Anschluss an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal ist gem. den gesondert zu ermittelnden Vorgaben der Gemeinde Neuendettelsau zu drosseln. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Neuendettelsau ist zu beachten.

Hinweis: Bei Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in die Grabenverrohrung ist eine gesonderte Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde sowie dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach als fachtechnische Behörde erforderlich. Es ist von weitergehenden Auflagen zur gedrosselten Einleitung und ggf. Reinigungsanforderungen auszugehen.

§ 10 – Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

Hinweis: Im DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ werden Maßgaben zur fachgerechten Planung und Umsetzung von Leitungsverlegungen sowie Baumpflanzungen beschrieben. Es ist entsprechend zu beachten.

§ 11 – Immissionsschutz

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im südlichen Baufenster Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen.

Hier sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022 einzuhalten. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind zulässig, wenn mindestens ein Fenster des Raumes an eine der lärmabgewandten Fassaden, an denen der Immissionsgrenzwert eingehalten ist, orientiert wird. Sofern die Orientierung mindestens eines Fensters an den lärmabgewandten Fassaden durch Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, können passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Räumen an diesen Fassaden zugelassen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind hierbei wie Schlafräume zu beurteilen. Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage an der West-, Süd-, und Ost-Gebäudefront des südlichen Baufensters für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

Außenwohnbereiche auf der Südseite des südlichen Baufensters sind ebenfalls durch geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen zu schützen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels, anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

§ 12 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Westlich des Adlerwegs“ in der Fassung vom 27.04.2026 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet
-

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt durch die Bachmann Artenschutz GmbH, Heideloffstr. 29, 91522 Ansbach, Stand 10/2025
- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht, Az. 61125, erstellt durch Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Lindelburger Straße 1, 90602 Pyrbaum, vom 22.12.2025
- Schallimmissionstechnische Untersuchung, IM251026_rev00, erstellt durch Dipl.-Ing. Univ. Andreas Anthuber, M. Sc. Alte Straße 12a, 94571 Schaufling, vom 07.12.2025

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen, Konzepte und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplans im Rathaus der Gemeinde Neuendettelsau, Johann-Flierl-Straße 19, 91564 Neuendettelsau, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können der Homepage der Gemeinde Neuendettelsau (<http://www.neuendettelsau.de>) eingesehen oder unter Tel. 09874 – 504 – 0 erfragt werden.

§ 13 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan „Westlich des Adlerwegs“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom 27.04.2026 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 26.01.2026
zuletzt geändert: 27.04.2026

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner



Neuendettelsau den 2. Mai 2026

Gemeinde Neuendettelsau
Christoph Schmoll
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus i.A / i.S.	Kastanie i.A / i.S.
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Platanus	Platane
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S.
Purnus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum
Pflanzenliste C - Sträucher:	
<i>Sträucher >2 m:</i>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide

Fortsetzung Pflanzliste C	
<i>Sträucher < 2 m:</i>	
Berberis i.A *	Berberitze *
Cytisus scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Symphoricarpos i.A. /i.S. *	Schneebeere *
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.
Pflanzliste D - Kletterpflanzen:	
Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig *	Waldrebe i.A. *
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Ribes	Johannisbeere
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Vitis vinifera	Wilder Wein
Pflanzliste E - Heckenpflanzen:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pflanzliste F - Dachbegrünung:	
<i>Sedum-Ansaaten:</i>	
Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S
<i>Gräser:</i>	
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
<i>Kräuter / Stauden:</i>	
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:			
geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet", z.B.:			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia tomentosa Brabant	Silber-Linde
Quercus cerris	Zerreiche	Tilia x intermedia Pallida	Kaiser-Linde
Quercus robur	Pyramideneiche		

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. * Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

