

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

## **Bebauungsplan Nr. 40 „Westlich des Adlerwegs“**

**hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschluss und  
Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuendettelsau hat in seiner Sitzung am 27.04.2026 den Bebauungsplan Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan „Westlich des Adlerwegs“ als Satzung beschlossen.

**Dieser Beschluss wird hiermit gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.**

**Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplans Nr. 40 „Westlich des Adlerwegs“ in Kraft.**

Zum Zeitpunkt dieser Bekanntmachung umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücknummern 432 und 436, jeweils der Gemarkung Neuendettelsau.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch Gartenflächen und landwirtschaftliche Flächen
- im Norden: durch die Siedlungsflächen von Neuendettelsau
- im Osten: durch die Siedlungsflächen von Neuendettelsau
- im Süden: durch einen Feldweg

Der Umgriff des Bebauungsplans befindet sich im Nordosten von Neuendettelsau, er ist wie folgt im Gemeindegebiet verortet:



Übersichtslageplan zur Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 40 Westlich des Adlerwegs“, rot flächig markiert = Geltungsbereich; ohne Maßstab (© Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

Wesentliche Ziele der Planungen war die Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang im Westen von Neuendettelsau. Die nun festgesetzten Planungsabsichten stellen sich folgt dar:



Auszug aus dem Planblatt des Bebauungsplans Nr. 40 „Westlich des Adlerwegs“ Schwarz gestrichelt umrandet Geltungsbereich des Bebauungsplans; ohne Maßstab

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 40 „Westlich des Adlerwegs“ bestehend aus

- Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie der
- Begründung mit entsprechenden Anlagen

kann durch jedermann im Rathaus der Gemeinde Neuendettelsau während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag 08.00 – 12.00 Uhr sowie Montag 14.00 – 18.00 Uhr) von jedermann eingesehen und Auskunft über dessen Inhalt verlangt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Westlich des Adlerwegs“ bestehend aus Planblatt, Satzung und Begründung mit Anlagen ist gem. § 10a Abs. 2 BauGB auf der Homepage der Gemeinde Neuendettelsau unter [www.neuendettelsau.eu](http://www.neuendettelsau.eu) → **Rubrik Leben & Wohnen** → **Bauen & Wohnen** → **Bauleitplanung** eingestellt und kann dort ebenfalls eingesehen werden.

Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wurde das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Mit dem Plangebiet wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Die weiteren in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 und S. 3 BauGB sind ebenfalls erfüllt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen wurde.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie deren Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich wird demnach

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
- nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde Neuendettelsau geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den § 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplans in den Räumen des Rathauses der Gemeinde Neuendettelsau, Johann-Flierl-Str. 19, 91564 Neuendettelsau während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Gemeinde Neuendettelsau, den 11.05.2026



Christoph Schmoll  
1. Bürgermeister