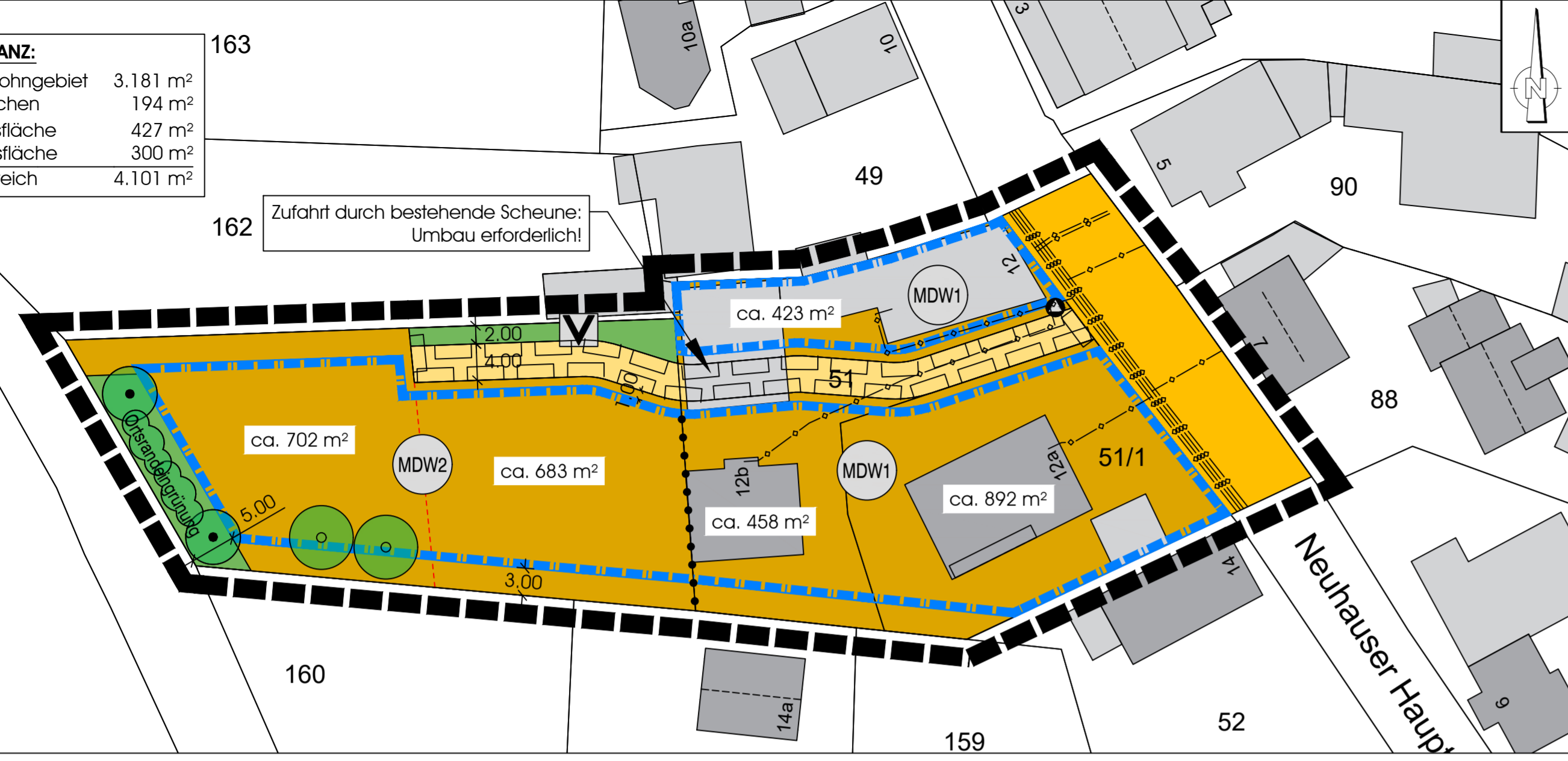


**FLÄCHENBILANZ:**

Dörfliches Wohngebiet	3.181 m <sup>2</sup>
Priv. Grünflächen	194 m <sup>2</sup>
Öff. Verkehrsfläche	427 m <sup>2</sup>
Priv. Verkehrsfläche	300 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	4.101 m <sup>2</sup>



**I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

	Gebäude (Hauptgebäude mit Hausnummer)		bestehende Flurstücksgrenze
	bestehende Flurstücksnummer		mögliche Grundstückseinteilung
	Abfallsammelstelle		

**II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**  
(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - 1.2.2. Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1. Straßenverkehrsflächen
  - 6.1. Private Straßenverkehrsflächen

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - 8. unterirdisch
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 9. Private Grünflächen
  - 9. Ortsrandeigrünung
  - 9. Ortsrandeigrünung
- 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)
  - 13.2.2. Erhaltung: Bäume
  - 13.2.1. Anpflanzen: Bäume/ Sträucher
- Sonstige Planzeichen
  - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Festgesetzt wird ein Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO. Die Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GEBÄUDEHÖHE**
  - a. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: 0,6
  - b. Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO: II
  - c. Max. Gebäudehöhe: MDW1: 10,50 m; MDW2: 9,00 m

*Die Gebäudehöhe ist definiert als Abstand zwischen OK FFB und oberstem Gebäudeabschluss (z.B. First, OK Attika).*

- d. Die OK FFB darf max. 50 cm über dem natürlichen, bestehenden Gelände liegen. Entscheidend ist der Gebäudepunkt, an dem das Gelände am höchsten ansteht.
- IMMISSIONSSCHUTZ**  
Schutzbedürftige Räume (Schlafräume) sind nach Norden bzw. Nordosten auszurichten. Sollten Schlafräume nach Süden hin ausgerichtet werden, sind diese mit Festverglasung und alternativen Belüftungsmöglichkeiten auszustatten. Für Schlafräume, die nach Nordwesten ausgerichtet werden, sind mindestens Schallschutzfenster der Klasse II zu verwenden.
- BAUGRENZEN, BAUWEISE**  
Die überbaubare Fläche ist mittels Baugrenzen festgesetzt. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
  - a. Dachgestaltung:
    - Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit einer Neigung von max. 48° zulässig.
    - Nebengebäude, Garagen und Carports dürfen auch als Flach- oder Pultdächer bis max. 15° errichtet werden.
  - b. Einfriedungen:
    - Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,30 m (einschl. Sockel) nicht überschreiten. Massive Sockel (z.B. Mauern) sind bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.
    - Freistehende Mauern oder Gabionenwände als Einfriedung sind nicht zulässig.
    - Mauern an der Grundstücksgrenze sind als Stützmauern zu Nachbargrundstücken und zum öffentlichen Straßenraum hin zulässig. Die maximale Ansichtshöhe darf 1,00 m über dem angrenzenden Gelände nicht überschreiten.
    - Auf Stützmauern darf ein Zaun ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,00 m errichtet werden.
- UNTERIRDISCHE LEITUNGEN**  
Bei den zeichnerisch festgesetzten, unterirdischen Hauptversorgungsleitungen sind Schutzstreifen von 0,5 m beidseitig der Trasse freizuhalten. Die Schutzzonen sind auch von Bepflanzung freizuhalten. Tief wurzelnde Sträucher oder Bäume dürfen nur in einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

**IV. HINWEISE**

- BODENFUNDE, BODENDENKMALE**  
Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 BayDSchG).
- SONNENKOLLEKTOREN, PHOTOVOLTAIKELEMENTE**  
Zur Schonung der natürlichen Ressourcen wird der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen empfohlen. Die Kollektoren sollten in den Dachflächen symmetrisch angeordnet werden.

- KLIMASCHUTZ**  
Neben Regenwassersammelbehältern sind beispielsweise auch Gebäude- und Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen.
- IMMISSIONSSCHUTZ**  
Auf im Geltungsbereich übliche landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Geruch), wird hingewiesen. Diese sind ausnahmslos zu dulden, insofern sie nicht über das nach einschlägigen, öffentlich rechtlichen Regelungen zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.
- UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER**  
Anfallendes Niederschlagswasser soll in Sammelanlagen (z.B. Rigolen oder Zisternen aus Beton oder Kunststoff) zurückgehalten und als Garten-/ Brauchwasser genutzt oder versickert werden. Die Sammelanlagen sollen ein Mindestnutzsvolumen von 5 m<sup>3</sup> aufweisen.
- RECHTZEITIGE ABSTIMMUNG MIT SPARTENTRÄGERN**  
Vor Baubeginn sind die betroffenen Spartenträger (Bayernwerk Netz GmbH, Telekom Technik GmbH) rechtzeitig durch die Bauherren zu kontaktieren und über die Planungen zu informieren.

**V. VERFAHRENSVERMERKE**

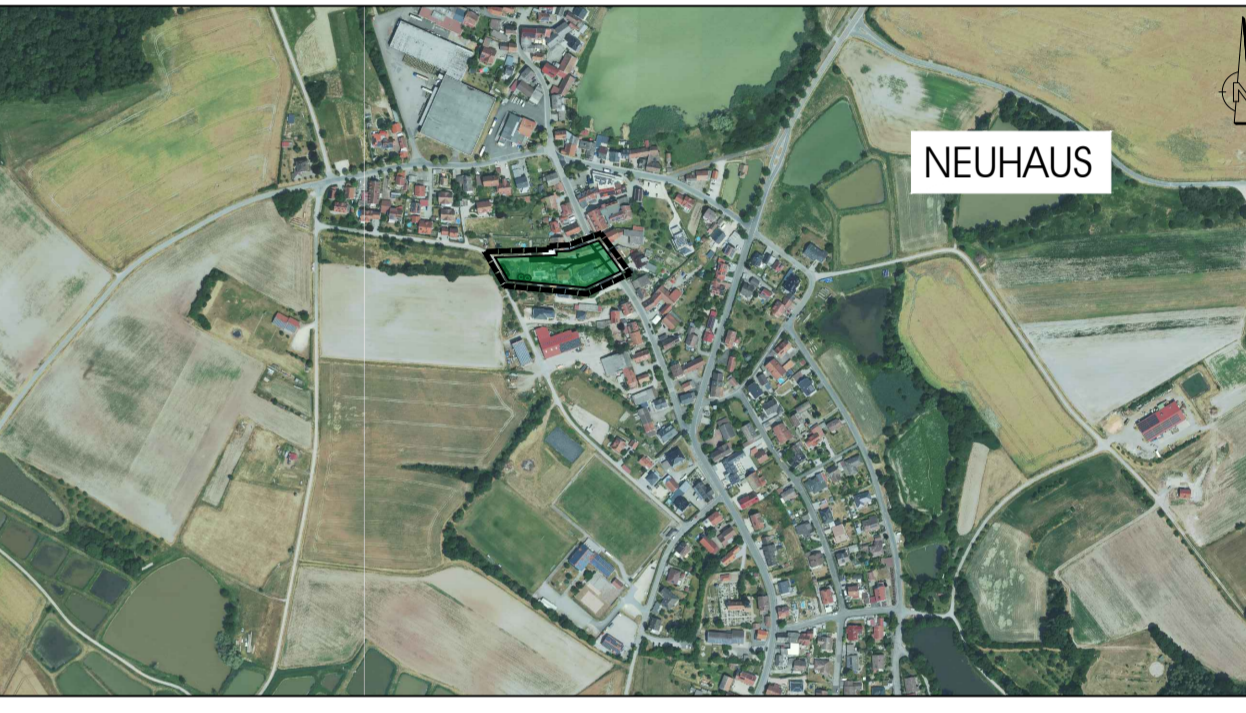
- Der Ausschuss "Bau- und Umwelt" hat in der Sitzung vom **17.09.2025** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neuhauser Hauptstraße 12" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.
- Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit von **22.09.2025** bis **26.10.2025** Gelegenheit gegeben, sich über die Ziele der Planung zu unterrichten. Die Bekanntmachung erfolgte am **19.09.2025** im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **17.09.2025** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **22.09.2025** bis **26.10.2025** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **10.12.2025** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.12.2025** bis **18.01.2026** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am **12.12.2025** im Amtsblatt der Gemeinde Adelsdorf.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **10.12.2025** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.12.2025** bis **18.01.2026** beteiligt.
- Die Gemeinde Adelsdorf hat mit Beschluss des Ausschusses "Bau- und Umwelt" vom **11.02.2026** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neuhauser Hauptstraße 12" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in der Fassung vom **11.02.2026** als Satzung festgestellt.

Adelsdorf, \_\_\_\_\_  
Karsten Fischkal, Erster Bürgermeister

Adelsdorf, \_\_\_\_\_  
Karsten Fischkal, Erster Bürgermeister

Adelsdorf, \_\_\_\_\_  
Karsten Fischkal, Erster Bürgermeister

91 325 ADELSDORF  
**BEBAUUNGSPLAN "NEUHAUSER HAUPTSTRASSE 12"**  
IM ORTSTEIL NEUHAUS  
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH §13A BAUGB



	<b>BAUHERR: GEMEINDE ADELSDORF</b> RATHAUSPLATZ 1 91325 ADELSDORF		<b>VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG</b> GROSSE BAUERNASSE 79, 91315 HÖCHSTADT /A. TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50 SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544
_____	_____	11.02.2026	_____
DATUM	UNTERSCHRIFT	DATUM	UNTERSCHRIFT

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS <b>"NEUHAUSER HAUPTSTRASSE 12"</b> IN NEUHAUS		UNTERLAGE	1	
		BLATT-NR.	-	
		PROJEKT-NR.	252976	
		PLANFLÄCHE	0,35 m <sup>2</sup>	
PLANUNGSPHASE	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b>	ENTW.	11.02.2026	SCHEIDIG
		GEPR.	11.02.2026	SCHREIBER
MABSTAB	1 : 500			