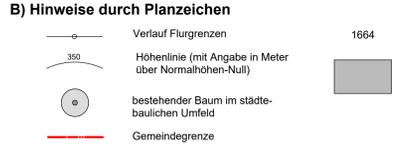
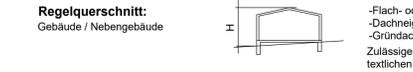
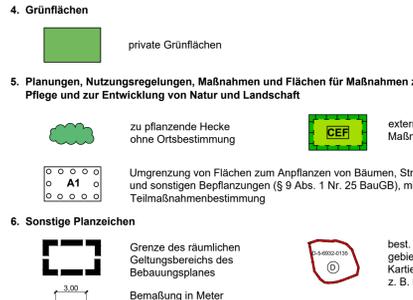


BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
4. Grünflächen
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6. Sonstige Planzeichen



C.) Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich
Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

- 2. Art der baulichen Nutzung
2.1 Es wird ein Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.
2.2 Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

3. Maß der baulichen Nutzung
3.1 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken.

3.2 Die Anlagenhöhe der aufgeständerten Module der PV-Anlagen, darf eine Höhe von 3,90 m nicht überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (Bauweise)
4.1 Die Errichtung der Solaranlagen sowie zugehöriger Gebäude wie Transformatorstationen, Stromspeicher, etc. ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.2 Der Abstand zwischen den Modulreihen darf ein Maß von 3,0 m nicht unterschreiten.

5. Versickerung von Niederschlagswasser
Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig zu versickern.

6. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnungsmaßnahmen
6.1 Nicht überbaute Flächen des Sondergebiets
Die nicht überbauten Flächen des festgesetzten Sonderebietes sowie die festgesetzten privaten Grünflächen sind als maßiges extensives Grünland mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln.

Zur Begrünung ist standortheimisches Regio-Saatgut der Herkunftsregion 14 "Fränkische Alb" zu verwenden. Sollte der jeweilige Regio-Saatgut nicht erhältlich sein, ist die Verwendung einer anderen Saatmischung...

6.2 Randeingrünungsmaßnahmen
Auf den als Fläche mit Pflanzgebot i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen sind zur vertraglichen landschaftlichen Einbindung des Sondergebietes folgende Maßnahmen umzusetzen:

Teilmaßnahmenfläche A1:
Nach der letzten Mahd bzw. Ernte im Sommer sind die Flächen umzubrechen und zu eggen. Danach hat eine Ansaat mit Heu-/Wiesendrusch aus einer zur Region und Entwicklungsziel passenden Spenderfläche oder einer Regioaatgutmischung der Untergruppe UG 14 „Fränkisches Alb“ mit mindestens 30% Kräuteralteal zu verwenden.

Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Pflegemahd (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd ist ab dem 15. Juni eines Jahres durchzuführen. Hierbei dürfen bei einem Schnitt max. 2/3 der Fläche gemäht werden.

Teilmaßnahmenflächen A2:
Im Bereich der Teilmaßnahmenflächen A2 sind zusätzlich zu den Maßnahmen der Teilflächen A1 Pflanzungen mit standortgerechten, oder standortheimischen Gehölzen als 3-reihige lückige Gehölzstreifen mit Grünlandsaum durchzuführen.

Empfohlene Mindestpflanzgrößen:
Verpflanzter Strauch 60 - 100 cm
Pflanzabstand 1,00 - 1,50 m
verpflanzter Heister 125 - 150 cm
Reihenabstand 1,00 - 1,50 m

Table listing recommended plant species for edge greening, including Cornus sanguinea, Prunus padus, Prunus spinosa, Crataegus monogyna/laevigata, Rosa canina, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Viburnum lantana, and Loniceraxyloteum.

Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünung (14 m Schema):
Pflanzabstand 1,50, 1,50, 1,50, 1,50

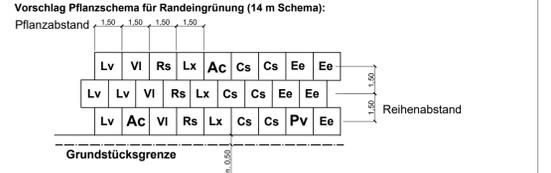


Table listing plant species and their quantities for the greening measures, such as 6 Stück Cornus sanguinea and 24 Stück Viburnum lantana.

Die Heckenpflanzungen sind in ihrem Charakter durch abschnittsweises 'Auf-den-Stock-setzen' zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens Abschnitte von 10,0 m und max. 30% der Hecke pro Jahr).

6.3 Artenschutzrechtliche Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen
Für die beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für drei Reviere der Feldlerche durchzuführen.

Es ist auf dem als externe CEF-Fläche festgesetzten Bereich der Fl. Nr. 2273/2, Gemarkung Nennslingen, eine Fläche für drei Bruthabitate der Feldlerche als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme entsprechend der geltenden Richtlinien für den artenschutzrechtlichen Ausgleich bei Verlust von Feldlerchenrevieren anzulegen.

Die Fläche ist erstmalig nach der Ernte zum Maßnahmenbeginn umzubrechen. Max. 50 % der Fläche dürfen anschließend extensiv als landwirtschaftliche Nutzfläche und Grünland wieder eingesät und bewirtschaftet werden.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt zudem unter Berücksichtigung folgender festgesetzter Vermeidungsmaßnahmen. Diese sind daher unbedingt einzuhalten:

- M01: Gehölzentrfernungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum ab 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.
M02: Damit Bodenbrüter den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln, ist in den Monaten März bis Juni eine Vergrünung vor sowie bei Baustopps während der Bauphase zwingend nötig.
M03: Die Hecke und die Obstbäume im Osten der Fläche dürfen nicht beeinträchtigt werden.
M04: Zur Hecke im Norden der Fläche muss ein 3 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden.
M05: Um die Offenheit der Feldflur weiterhin gewährleisten zu können, muss auf Heckenpflanzungen im Westen und Süden der Fläche verzichtet werden.

Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Sollte auch im Westen und Süden des Planungsgebietes eine Hecke als Eingrünung erforderlich sein, ist mit dem Verlust von Brutarealen von mindestens einem weiteren Feldlerchenpaar zu rechnen.

- 7. Sonstiges
7.1 Die gem. Ziff. 2 der textlichen Festsetzung zulässigen Arten der Nutzung sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig.
7.2 Baumaßnahmen im Bereich des Bodendenkmals/Denkmalvermutungsfläche

Die gesamte Planungsgebiet gilt als Bodendenkmal bzw. Denkmalvermutungsfläche. Alle Bodeneingriffe (z. B. Fundamente für Gebäude, Kabelgräben, etc.) bedürfen einer gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis.

5) Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO
5.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
5.1.1 Die Gebäude sind mit Flachdächern oder Satteldächern mit einer Dachneigung von max. 30° auszuführen.

5.1.2 Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind in wasserdrüchlässiger Bauweise auszuführen.
5.1.3 Werbeanlagen
5.1.4 Beleuchtete Werbeanlagen, sowie grelle oder reflektierende Ausführungen von Werbeanlagen sind unzulässig.

5.1.5 Einfriedungen
Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,20 m zulässig. Die Errichtung eines Übersteigschutzes an den Einfriedungen wird zugelassen.

5.1.6 Denkmäler:
Baudenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal verzeichnet.

5.1.7 Altlasten:
Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt.

5.1.8 Koordinatensystem:
Lagesystem: UTM32\_ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9° Streckenverzerrung beachten
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NNH) im DHHN2016 (Status 170)

F.) Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14.2 "Freiflächenphotovoltaikanlagen Nennslingen West - neu"

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freiflächenphotovoltaikanlage Nennslingen West - neu", in der Fassung vom 2025 sind als jeweils gesondert ausgetriggerte Dokumente:

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

Übersichtslageplan externe CEF-Maßnahmenfläche Fl. Nr. 2273/2 (ehemals Fl. Nr. 894) Gemarkung Nennslingen M 1:10.00



Externe CEF-Maßnahmenfläche Fl. Nr. 2273/2 (ehemals Fl. Nr. 894) Gemarkung Nennslingen M 1:2000



Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Nennslingen hat in seiner Sitzung vom xx.xx.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Photovoltaik-Freiflächenanlage "Freiflächenphotovoltaikanlage Nennslingen West - neu" beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freiflächenphotovoltaikanlage Nennslingen West - neu" in der Fassung vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freiflächenphotovoltaikanlage Nennslingen West - neu", in der Fassung vom xx.xx.2025 hat im Zeitraum vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freiflächenphotovoltaikanlage Nennslingen West - neu", in der Fassung vom xx.xx.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freiflächenphotovoltaikanlage Nennslingen West - neu", in der Fassung vom xxx.2025 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 veröffentlicht.

6. Der Markt Nennslingen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom xx.xx.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Freiflächenphotovoltaikanlage Nennslingen West - neu" einschließlich Begründung und Umweltbericht gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2025 als Satzung beschlossen.

Nennslingen, den ..... 2025 Bernd Drescher Erster Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nennslingen Nr. 14.2 mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

"Freiflächenphotovoltaikanlage Nennslingen West - neu"

Markt Nennslingen

Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

Übersichtslageplan M 1:25.000



Aufgestellt: 20.03.2025
Zuletzt geändert:

INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung, Planung, Bauleitung
Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbrunn
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65
info@christofori.de
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner