I. BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

A. Festsetzungen durch Planzeichen

Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

SO Energiespeicher — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) hier: Energiespeicher

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)

Teilfläche SO1: Batteriespeicher
GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GH 5,5 m maximal zulässige Gesamthöhe (§ 18 BauNVO)

Teilfläche SO2: Netzanschluß
GRZ 0,5 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GH 5,5 m maximal zulässige Gesamthöhe (§ 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

private Verkehrsflächen

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

freiwachsende Hecke/Eingrünung (textliche Festsetzung 7.)

B. Sonstige Planzeichnungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorhandene Freileitung

Schutzstreifen Freileitung

772 Flurnummer

vorhandene Flurstücksgrenze

Zufahrtsbereich

307,5 Geländehöhe ü.NN

N

Maßstab 1:1000

Kartengrundlage:
Digitale Flurkarte, Stand Februar 2026

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1 Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet 1 (§ 11 BauNVO)
1.2 Zweckbestimmung: „Energiespeicher“
1.3 Zulässig sind

Teilfläche SO1 Batteriespeicher:
- Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie,
- erforderliche Nebenanlagen wie Transformatoren, Wechselrichter, Schaltanlagen,
- technische Betriebsgebäude,
- interne Erschließungs- und Wartungsflächen und
- Lärmschutzeinrichtungen, Zaunanlagen, Zugangsanlagen und Sicherheitseinrichtungen.

Teilfläche SO2 Netzanschluss/UW:
- Umspannwerke
- Netzanschlußeinrichtung,
- technische Betriebsgebäude,
- interne Erschließungs- und Wartungsflächen und
- Zaunanlagen, Zugangsanlagen und Sicherheitseinrichtungen.

Innerhalb Teilfläche SO2 sind Batteriespeicheranlagen sowie deren Nebenanlagen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21)

Teilfläche SO1 Batteriespeicher:
2.1.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GRZ 0,8
2.1.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)
GH max. 5,5m
Höhe baulicher Anlagen max. 5,50m über Ursprungsgelände (OK First oder OK Anlage)

Teilfläche SO2 Netzanschluß:
2.2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GRZ 0,4
2.2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)
GH max. 5,5m
Höhe baulicher Anlagen max. 5,50m über Ursprungsgelände (OK First oder OK Anlage)

2.3 Umspannwerk und Blitzschutzeinrichtungen sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.
2.4 Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen darf durch technisch erforderliche Aufbauten mit untergeordneter baulicher Wirkung um bis zu 2,50 m überschritten werden.
2.5 Alle Höhenangaben beziehen sich auf das bestehende Ursprungsgelände, das vor Baubeginn durch eine amtliche Vermessung zu dokumentieren ist.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Zaunanlagen und Zuwegungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Erschließung
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrten. Stellplätze und Parkflächen sind nur für Wartungs- und Servicefahrzeuge zulässig.

IV. VERFAHREN

1. Die Gemeinde Uettingen hat in der Sitzung vom 17.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Die Unterlagen wurden im Rathaus, Bauamt, Zimmer ..., Gemeinde Uettingen, Würzburger Straße 1, 97292 Uettingen während der allgemeinen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag ... - .... Uhr) zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Gemeinde Uettingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Uettingen, den .....

.....
Markus Wind, 1.Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Uettingen, den .....

.....
Markus Wind, 1.Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Uettingen, den .....

.....
Markus Wind, 1.Bürgermeister

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Gestaltung der baulichen Anlagen
5.1 Gestaltung funktionsbedingt.
5.2 Erschließungs- und Betriebsflächen sind soweit wie möglich wasserdurchlässig auszubilden.

6. Einfriedung
Metallzäune (vorzugsweise Stabgitterzaun) bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Gelände inkl. Übersteigschutz und abschließbaren Toranlagen sind zulässig. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere ist ein Bodenabstand von mind. 15 cm einzuhalten.

7. Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
Die festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen sind spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Anlage umzusetzen. Das vorhandene Gelände ist weitgehend zu erhalten. Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen; eine dauerhafte Lagerung in der freien Landschaft ist unzulässig. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Würzburg zur Abnahme anzuzeigen.

Artenliste Ausgleichsfläche Mesophile Gebüsche / Hecken:
Es sind autochthone Gehölze aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Prunus spinosa Schlehe, möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum
Rosa canina Hunds-Rose, möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum
Corylus avellana Gemeine Hasel
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Sambucus nigra Schwarzer Hollunder
Cornus saguinea Roter Hartriegel, subsp. Sanguinea
Cornus mas Cornelkirsche
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Hainbuche Carpinus betulus
Vogelkirsche Prunus avium
Vogelbeere/ Eberesche Sorbus aucuparia
Feldahorn Acer campestre

Grundsätzlich sollen bei der Anlage von Gehölzen mind. 7 verschiedene Arten gewählt werden. Als Pflanzgut sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Zertifikat zu verwenden. Es ist auf einen hohen Anteil dornen- und beerentragender Gehölze zu achten. Ausgefallene Gehölze werden innerhalb der ersten fünf Jahre nachgepflanzt.

III. TEXTLICHE HINWEISE

Niederschlagswasserbeseitigung
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem, unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und das Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) wird hingewiesen.
Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter ist unzulässig (§ 37 WHG).
Eine Genehmigung seitens der Baubehörde stellt keinen Anspruch auf die Herstellung von Schutzeinrichtungen für das Vorhaben dar, oder erwirkt Schadensersatzansprüche bei (Elementar-)Schäden.

Grundwasserschutz
In diesem Zusammenhang ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

Brandschutz
Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde mit der Erstellung eines generischen Konzepts zum vorbeugenden baulichen Brandschutz beauftragt. Im Laufe des Verfahrens wird ein projektspezifisches Brandschutzkonzept entwickelt. Das Konzept dient als Grundlage für die weitere Planung und ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen und mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

Immissionsschutz
Bei der Planung und Ausführung der Anlagen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) sowie die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 TA Lärm einzuhalten. Die Geräuschentstehung resultiert im Wesentlichen aus den Kühlsystemen der Batteriespeicher. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob im Umfeld des Plangebiets schutzbedürftige Nutzungen von möglichen Lärmeinwirkungen betroffen sein könnten. Hierzu sind erforderliche schalltechnische Untersuchungen durchzuführen und ggf. geeignete Schallschutzmaßnahmen festzulegen. Der entsprechende schalltechnische Nachweis wird im weiteren Verfahren erbracht und ist bei der späteren Bauausführung und beim Betrieb des Batteriespeicherparks zu berücksichtigen.

III. TEXTLICHE HINWEISE

Bodendenkmalpflegerische Belange
Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Funde und/ oder Bodendenkmäler vor. Generell ist damit zu rechnen, dass Funde aus Bodendenkmälern im Umfeld des Geltungsbereichs auch innerhalb des Plangebiets vorgefunden werden können. Hierbei ist das BayDSchG zu beachten.

Landwirtschaftliche Nutzung
Bei der Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können v. a. Staubemissionen entstehen. Diese sind unentgeltlich zu dulden.

Grenzabstände
Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetztes zum BGB vom 20.07.1982.

Plangenauigkeit
Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte der Gemeinde Uettingen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben, können. Dafür kann seitens der Gemeinde Uettingen und der Energie Ernte GmbH, keine Gewähr übernommen werden. Zur verbesserten Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

GEMEINDE UETTINGEN

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Batteriespeicher Am Kirchberg“



Planzeichnung

Vorentwurf **Fassung vom 27.05.2026**

Energie Ernte GmbH
Weidenstraße 1
86931 Prittriching
E-Mail: kontakt@energie-ernte.de

Gemeinde Uettingen
Würzburger Straße 1
97292 Uettingen