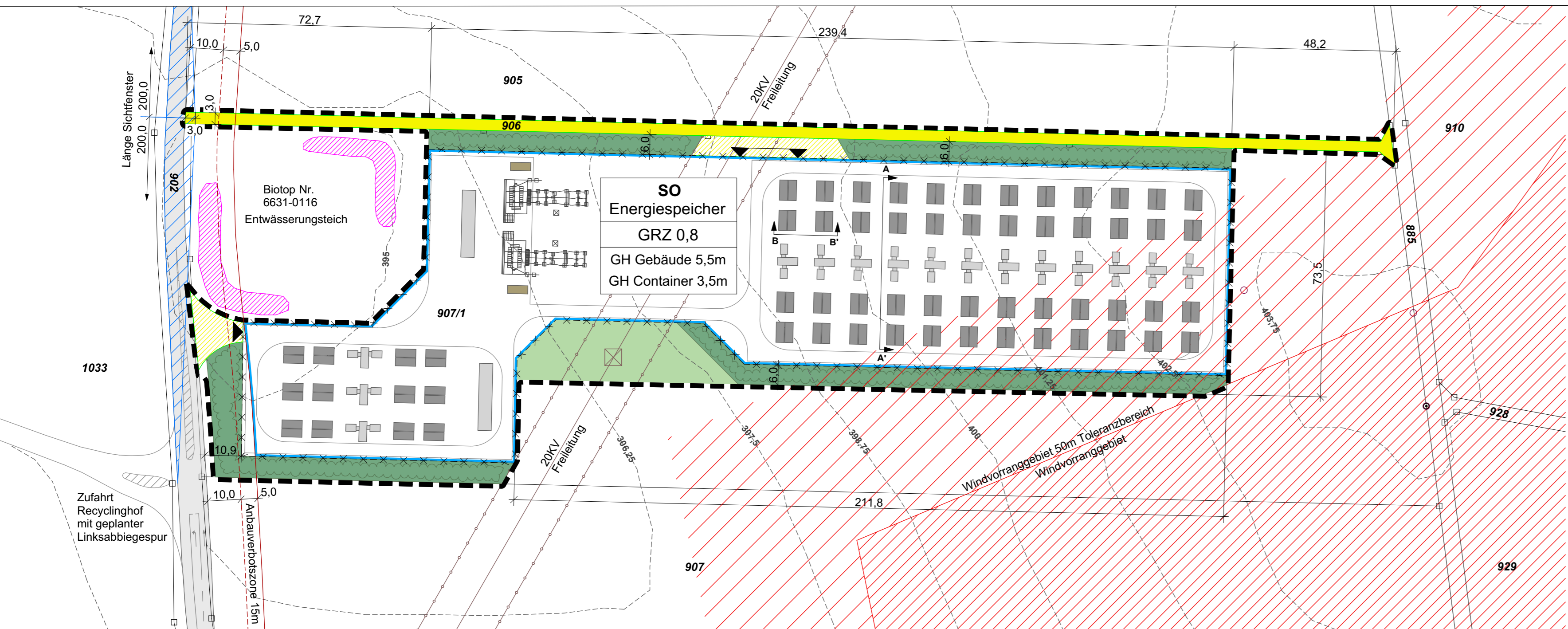
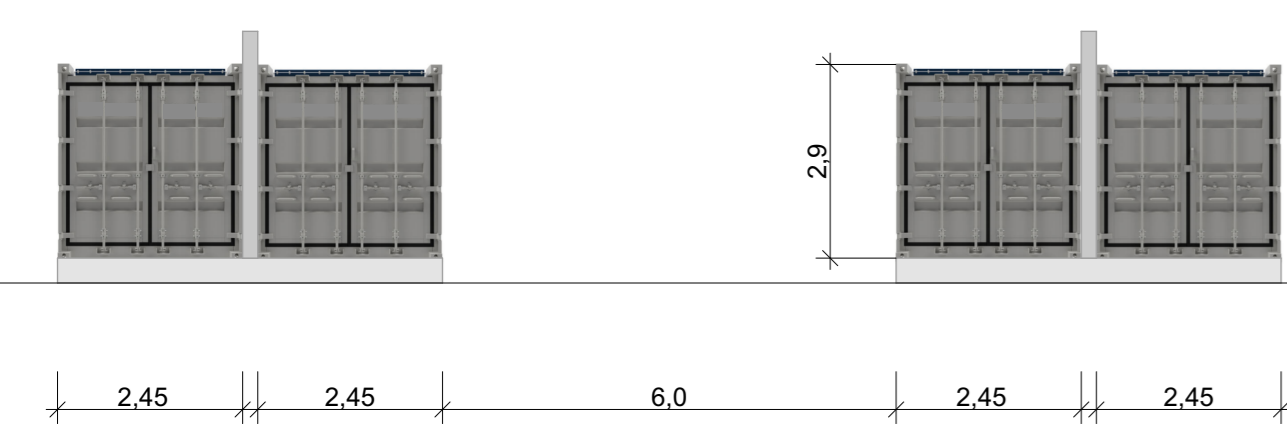


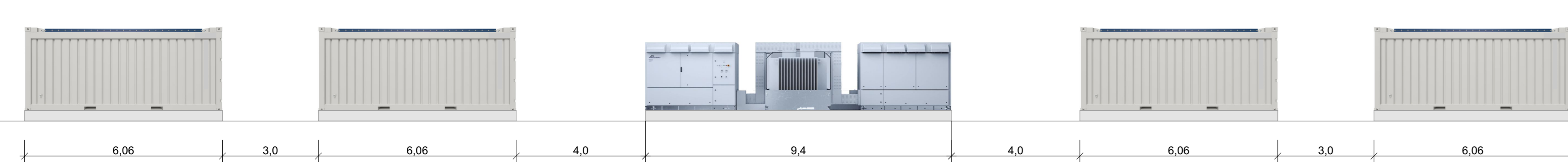
I. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG



Batteriespeichersystem Systemschnitt B - B' Maßstab 1:100

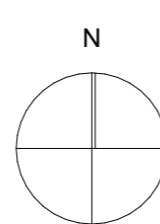


Batteriespeichersystem Systemschnitt A - A' Maßstab 1:100



Maßstab 1:1000

Kartengrundlage:
Digitale Flurkarte, Stand Oktober 2025



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- 1.2 Zweckbestimmung: „Energiespeicher“
- 1.3 Zulässig sind
 - Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie,
 - Umspannwerke,
 - erforderliche Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) wie Transformatoren, Wechselrichter, Schaltanlagen,
 - technische Betriebsgebäude,
 - interne Erschließungs-, Wartungs- und Funktionsflächen,
 - Lärmschutzeinrichtungen, Zaun- und Zugangsanlagen sowie sicherheitsrelevante Einrichtungen,
 - Stellplätze und Parkflächen für Wartungs- und Servicefahrzeuge.

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

- 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GRZ 0,8
- 2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)
GH Gebäude max. 5,5m
Höhe Gebäude max. 5,50 m über Ursprungsgelände (OK First)
- GH Containeranlagen max. 3,5m**
Containeranlagen (Oberkante Batteriespeicher, Wechselrichter, Transformatoren) max. 3,50 m über Ursprungsgelände
- 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 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen (§14 BauNVO) dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
- 3.2 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Erschließung

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

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen bemessen sich gemäß Art. 6 BayBO.

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 6.1 Gestaltung funktionsbedingt.
- 6.2 Erschließungs- und Betriebsflächen sind soweit wie möglich wasserdurchlässig auszubilden.

7. Einfriedung

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

8. Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen

Die festgesetzten landschaftspfegerischen 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 der Unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme anzuzeigen.

8.1 Artenliste Ausgleichsfläche Mesophile Gebüsche / Hecken:

- Es sind autochthone Gehölze aus folgender Pflanzliste zu verwenden.
- Prunus spinosa Schlehe
 - Rosa canina Hunds-Rose
 - Rosa gallica Essig-Rose
 - Rosa rubiginosa Wein-Rose
 - Cornus mas Kornelkirsche
 - Corylus avellana Gemeine Hasel
 - Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
 - Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 - Rhamnus catharticus Kreuzdorn
 - Sambucus nigra Schwarzer Holländer
 - Rhamnus catharticus Echter Kreuzdorn

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.

8.2 Entwicklung artenreiches Extensivgrünland

Die im Plan gekennzeichnete Ausgleichsfläche ist in artenreiches Extensivgrünland (Biotoptyp G212) zu entwickeln. Zur Aushagerung ist zunächst eine zweijährige Getreideansaat (Hafer oder Weizen) ohne Düngung durchzuführen. Anschließend erfolgt die Grünlandansaat mit autochthonem, krautreichem Saatgut der Herkunftsregion 12 „Fränkisches Hügelland“ oder mit lokal gewonnenem Mähgut. In den ersten zwei Jahren ist die Fläche dreischürig, ab dem dritten Jahr zweischürig zu mähen; das Mähgut ist vollständig zu entfernen. Die Mahd ist mit insektenfreundlicher Mähetechnik durchzuführen. Jährlich sind 10 % der Fläche als Altgrasstreifen bis zur Folgemahd stehen zu lassen; deren Lage ist jährlich zu variieren. Der Einsatz von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln, Mulchgeräten und Schlegelmähern ist unzulässig. Aufkommende Gehölze und invasive Arten sind regelmäßig zu entfernen. Zwei Jahre nach der Ansaat ist der Anwuchserfolg zu kontrollieren und ggf. eine Nachsaat durchzuführen. Abweichungen oder Anpassungen der Maßnahmen sind in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig, sofern das Entwicklungsziel nicht beeinträchtigt wird.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

A. Festsetzungen durch Planzeichen

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

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
hier: Energiespeicher

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

- GRZ 0,8** Grundflächenzahl
- GH 5,5 m** maximal zulässige Gesamthöhe für Gebäude
- GH 3,5 m** maximal zulässige Gesamthöhe für Containeranlagen (Batteriespeicher, Wechselrichter, Transformatoren)

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

Baugrenze

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

- Verkehrsflächen
- 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)
- zweireihige, freiwachsende Hecke (Eingrünung) nach Maßnahme E1 (textliche Festsetzung 7.1)
- Ansaat artenreiches Extensivgrünland - Maßnahme E2 (textliche Festsetzung - 7.2)

B. Sonstige Planzeichnungen

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

--- 20kV Freileitung

⊗ Mast 20kV Freileitung

907/1 Flurnummer

— vorhandene Flurstücksgrenze

— Einfriedung

— Wege

▲ Zufahrtsbereich, Hauptzufahrt

▲ Zufahrt Baustellenverkehr

— 307,5 Geländehöhe ü. NN

▨ Vorranggebiet Windkraft

▨ Vorranggebiet Windkraft, 50m Toleranzbereich

▨ Biotop nach bayerischer Biotopkartierung

▨ Sichtfeld an Einmündungen gem. RAL

— Anbauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

■ Batteriecontainer, L 6,06m x B 2,45m x H 2,90m
Anbauteile (z. B. Lüfter) nicht berücksichtigt.

■ Wechselrichter und Transformatoren;
konkrete Ausführung herstellerabhängig

■ Betriebsgebäude
konkrete Lage und Ausführung bedarfs- und herstellerabhängig

■ Gebäude für Schutz- und Steuertechnik
Container, L 6,06m x B 2,45m x H 2,90m

■ Umspannwerk (optionale Darstellung)

Das Umspannwerk ist als optionale Anlage dargestellt. Die Errichtung erfolgt entweder innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in der dargestellten Lage oder alternativ am Einspeisepunkt im Netzverknüpfungsbereich. Die konkrete Ausführung und Lage richten sich nach den technischen Vorgaben des zuständigen Netzbetreibers sowie nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Im Falle einer externen Lage des Umspannwerks wird die Anbindung der Batteriespeicheranlage über eine geeignete Stromzuleitung sichergestellt.

III. TEXTLICHEN HINWEISE

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem, unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrelV) 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 TALärm einzuhalten. Die Geräuschemissionen resultieren 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.

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.

20-kV-Freileitung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von einer 20-kV-Freileitung gequert. Teile des Plangebiets liegen innerhalb der Schutzstreifen der Freileitungen. Die Schutzstreifen dienen der Betriebssicherheit, der Wartung und der Instandhaltung der Leitungen. Innerhalb dieses Bereichs bestehen bauliche und nutzungsbezogene Beschränkungen, die mit dem zuständigen Netzbetreiber abzustimmen sind. Etwaige Dienstbarkeiten zugunsten des Netzbetreibers bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

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 Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte der Marktgemeinde Roßtal 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 Marktgemeinde Roßtal und der Energie Ernte GmbH keine Gewähr übernommen werden. Zur verbesserten Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

IV. VERFAHREN

1. Die Marktgemeinde Roßtal hat in der Sitzung vom 25.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.04.2025 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 öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde Roßtal hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Roßtal den

.....

R. Gegner, 1.Bürgermeister

.....

7. Ausgefertigt

Roßtal, den

.....

R. Gegner, 1.Bürgermeister

.....

R. Gegner, 1.Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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.

Roßtal, den

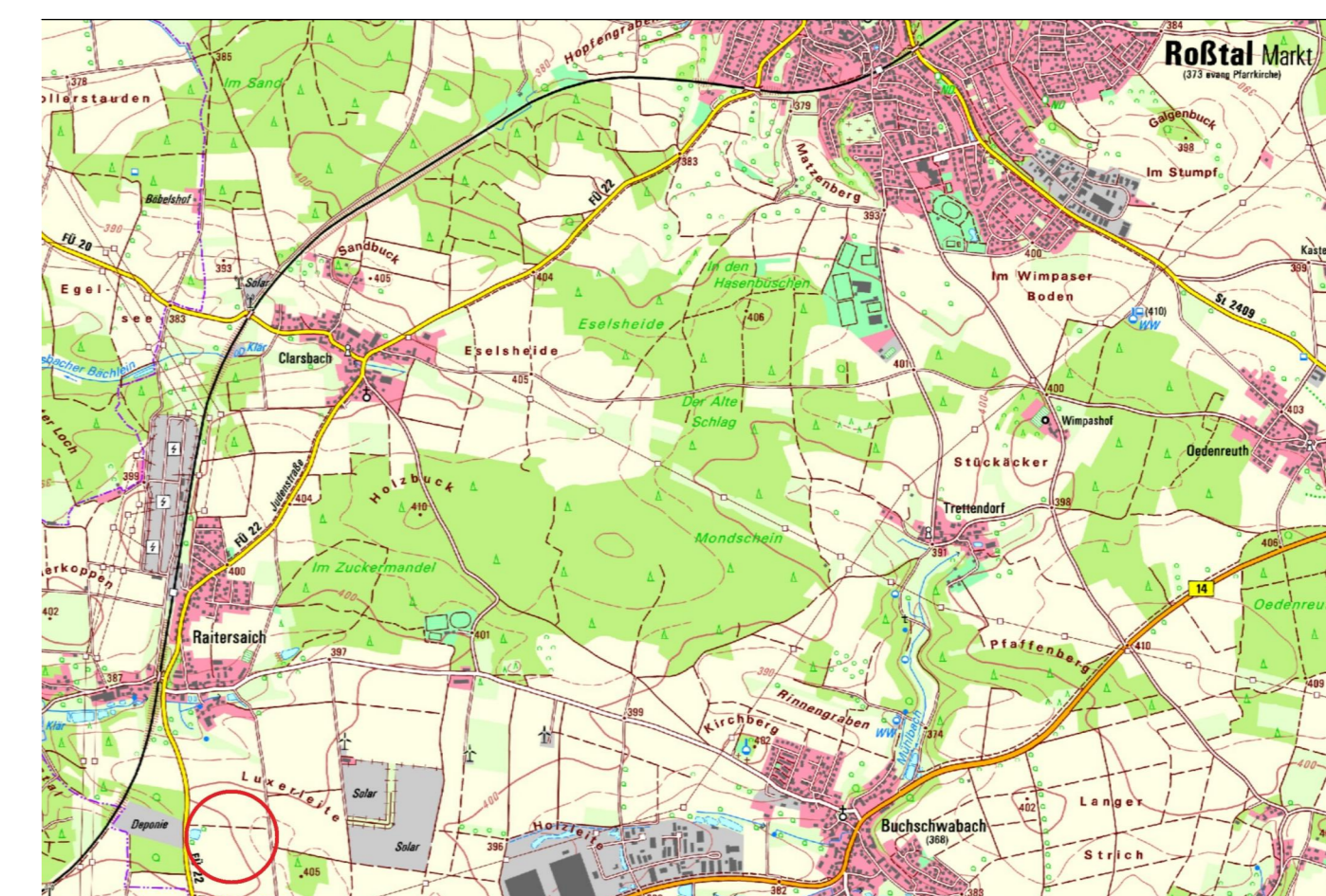
.....

R. Gegner, 1.Bürgermeister

Markt Roßtal



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 mit Grünordnungsplan „Batteriegroßspeichersystem Raitersaich“



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, urn:nbn:de:bsz:fluka:9-10000-p0011-7

Planzeichnung

Vorentwurf

Fassung vom 10.02.2026

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

Markt Roßtal
Marktplatz 1
90574 Roßtal

