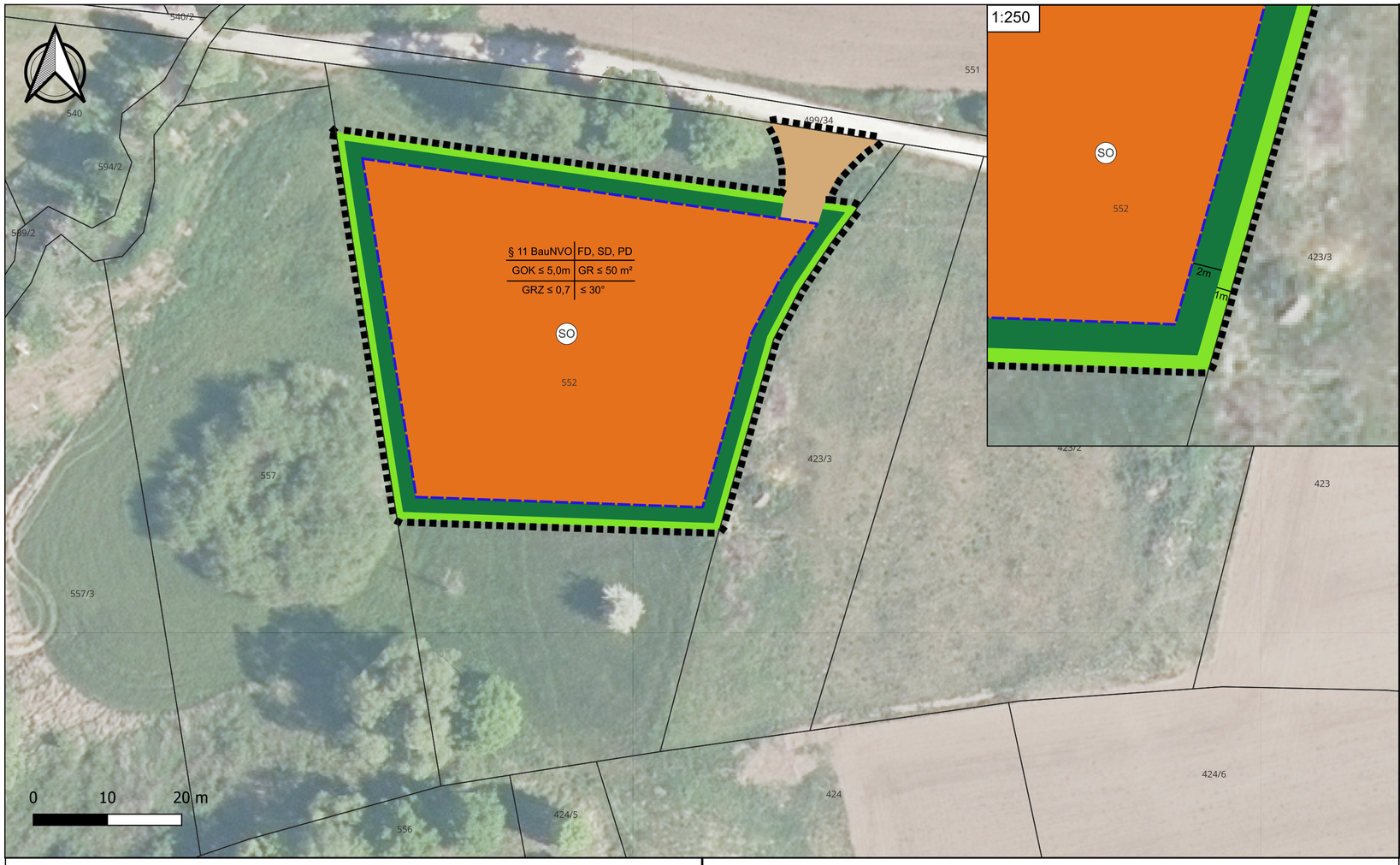


1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1. Sonstiges Sondergebiet für Speicher (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Anlagen zur Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie (Speicher/ BESS) sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienenden Nebenanlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie. Ferner ist der Speicher nicht auf die Speicherung von aus erneuerbaren Energien gewonnenem Strom beschränkt, sondern kann auch aus dem öffentlichen Netz Strom beziehen. SO

1.1.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. **GRZ ≤ 0,7**

1.1.3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB) **GOK ≤ 5,0m**

Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 5,0 m betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Betriebsgebäudes. Punktuelle bauliche Anlagen, wie Masten, sind bis 8,0 m zulässig.

1.1.4. Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Einzelgebäude wie Transformatorenstationen und Batteriecontainer dürfen jeweils eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. **GR ≤ 50m²**

1.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO):
Außerhalb der Baugrenze sind zulässig: Einfriedungen, Anlagen zum Brandschutz, Wege und Kabeltrassen.

1.3. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15 BauGB)

Die Flächen sind als Wiese zu Pflegen.

Eine Eingrünung umlaufend um das Baugebiet ist vorgesehen und zulässig. Die Eingrünung erfolgt durch die Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern oder Hecken. Grünwege dürfen eingefriedet werden, es ist ein ausreichender Abstand zu landwirtschaftlichen Wegen einzuhalten.

1.4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1. Bodenschutz (§202 BauGB)
Bei den Erdarbeiten anfallender,unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten.

1.5.2 Grundwasserschutz
Wege sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

1.5.3. Grünordnung
Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten. Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringung einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung als extensives Grünland zu entwickeln.

1.6. Rückbau der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Die baulichen Anlagen sind inklusive der Ausgleichsflächen nach Aufgabe der Nutzung rückstandslos zu entfernen.

1.7. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

2.2. Dächer
Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 30°.

2.3. Einfriedung
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Gitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Geländeoberkante zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.

2.4. Werbeanlagen und Beleuchtung
Werbetafeln mit einer jeweiligen Gesamtflächengröße von 4 m² sind zulässig. Sockel sind unzulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Gundelsheim beschloss in seiner Sitzung vom 19.11.2025 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB für das Gebiet "Batteriespeicher Gundelsheim". Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht, der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet "Batteriespeicher Gundelsheim" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung vom ..... bis ..... im Rathaus der Gemeinde Gundelsheim ausgelegt. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3.Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet "Batteriespeicher Gundelsheim" beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

4.Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet "Batteriespeicher Gundelsheim" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom ..... nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... bis ..... im Rathaus der Gemeinde Gundelsheim öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung in Kenntnis gesetzt. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom .....bis ..... an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet "Batteriespeicher Gundelsheim" beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurd mitgeteilt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Gundelsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet "Batteriespeicher Gundelsheim" in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gundelsheim, den ....
Jonas Merzbacher
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

7. Ausgefertig

Gundelsheim, den ....
Jonas Merzbacher
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

8.Inkrafttreten

Die Satzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Gundelsheim eingesehen werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Gebiet "Batteriespeicher Gundelsheim" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Gundelsheim, den ....
Jonas Merzbacher
Erster Bürgermseister

(Dienstsiegel)

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Batteriespeicher Gundelsheim" Gemeinde Gundelsheim, Landkreis Bamberg

Vorentwurf vom 17.06.2026 | Maßstab 1:500

Entwurfsverfasser:

SÜDWERK Energie GmbH
Am Sternshof 1
96224 Burgkunstadt