

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SYLBACH“

1. Änderung

1. RECHTSGRUNDLAGE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-1), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

2. RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone:

A	B	C	D	E
---	---	---	---	---

A = Art der baulichen Nutzung
B = Zahl der Vollgeschosse
C = Grundflächenzahl GRZ
D = Geschossflächenzahl GFZ
E = Bauweise

MI 1 MI 2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

II III Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
0,6 0,8 Maximal zulässige Grundflächenzahl
1,2 1,8 Maximal zulässige Geschößflächenzahl
O O offene Bauweise

Grenze des Geltungsbereiches
Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenverkehrsfläche
privater Grünstreifen mit Standortbindung u. Erhaltungsgebot

zu pflanzende Bäume, Standortbindung
zu pflanzende Sträucher
20-kV-Kabel Bayerwerk Netz GmbH
bestehende Grundstücksgrenze
vorhandene Wohn- u. Geschäftsgebäude
vorhandene Nebengebäude
Flurnummer



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

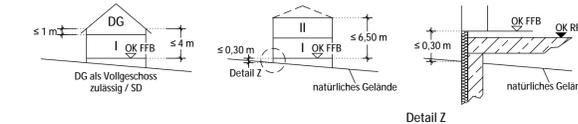
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
Das Baugebiet ist als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
2.1 Anzahl der Vollgeschosse
Bereich MI 1: max. 2 Vollgeschosse II,
die Anzahl der Vollgeschosse wird an das Bestandsgebäude angepasst
Bereich MI 2: max. 3 Vollgeschosse III
Diese können bestehen aus Erd-, Ober- und Dachgeschoss (als Vollgeschoss)

- GRZ und GFZ
Bereich MI 1: GRZ 0,6 GFZ 1,2
Bereich MI 2: GRZ 0,8 GFZ 1,8

2.3 Höhenfestsetzungen
OK Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB) max. 30 cm über dem Straßenniveau, gemessen ab der höchstgelegenen Gebäudeecke.

Die max. zulässigen Traufpunkte der einzelnen Bereiche werden in den nachfolgenden Systemschnitten festgelegt.

(Die Traufe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut; z. B. OK Dachziegeleindeckung)



- Traufhöhe bergseitig max. 4,00 m ab OK-Gelände bei I
- Traufhöhe bergseitig max. 6,50 m ab OK-Gelände bei II

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Geschlossene und offene Garagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. fünf Metern einzuhalten. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Befestigung dieser Stellplätze ist mit wasseroffenen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster) auszuführen.

- Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Die Gebäude sind als ortstübliche Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Holz- und Metallverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Unruhige Putzstrukturen und grelle Farbgebungen sind unzulässig.

- Dächer
5.1.1 Dachform von Hauptgebäuden
- symmetrisches Sattel-, Walm-, Zelt- sowie Pult- und Flachdach
- versetztes Pultdach

- Dacheindeckung
Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult-, versetztes Pultdach: Ziegel oder Betondachsteine, einheitlich rot oder grau
Flachdach: Dachbegrünung
Bei der Eindeckung von Dächern sind ausschließlich unglasierte, nicht glänzende Dacheindeckungen in einheitlich roten oder einheitlich grauen Ziegeln oder gleichfarbigen Dachsteinen sowie extensiv begrünte Dächer zulässig. Bei direkt aneinander grenzenden Dachflächen ist einheitliches Material zu verwenden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm parallel zur Dachfläche), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig und werden ausdrücklich empfohlen. Eine Ständerbauweise auf Flachdächern ist zulässig. Die aufgeständerten Module dürfen jedoch die Höhe des Flachdachs um max. 60 cm überschreiten
-

Flachdächer sind als begrünte Flächen auszubilden und so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.

- Dachaufbauten
Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel
Nachfolgende Regelungen gelten für jedes eigenständige Dach eines Gebäudes sowie für den Raum über Garagen. Zwerchgiebel mit einer Mindestbreite von 2,0 m sind zulässig. Auf Gebäuden mit Satteldach sind bei einer Dachneigung ab 38° Dachgauben zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind in einheitlicher Bauart auszuführen. Sie dürfen zusammen eine Gesamtbreite von einem Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachgauben vom Giebelortgang muss mindestens ein Fünftel der Firstlänge betragen. Die Einzelbreite der Dachgauben darf 2,0 m nicht überschreiten. Die Brustung muss in der Dachfläche, der höchste Punkt, an dem die Dachgaube in die Dachhaut des Hauptdaches übergeht, hat senkrecht betrachtet, mindestens 1,0 m unter dem First zu liegen, siehe Beispiel. Dachgauben sind mit stehenden Fensterformaten zu versehen und dürfen horizontal betrachtet nicht auf gleicher Höhe mit Kaminen errichtet werden. Für die Berechnungen sind die Außenmaße heranzuziehen.
-

- Kniestock
Ein konstruktives Widerlager (Kniestock) bis zu einer Höhe von max. 0,30 m ist zulässig. Als Kniestockhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und der Unterkante Dachsparren, gemessen an der Außenkante der Umfassungswände, siehe Skizze.
-

Erfolgt ein Ausbau des Daches als Vollgeschoss (SD 38°-45°), darf die Höhe des Kniestockes 1,0 m betragen.

- Garagen
Überdachte Stellplätze können als geschlossene Garagen oder offene Garagen (Carports) ausgeführt werden. Geschlossene Garagen sind dem Hauptgebäude in Material, Farbe, Gestaltung, Dachform und Dachneigung anzugleichen oder als begrüntes Pult- oder Flachdach auszuführen. Bei begrünten Hauptgebäuden sind die Garagen ebenfalls zu begrünen.

- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
7.1 Privater Grünstreifen
Der 3,00m breite private Grünstreifen entlang der nordwestlichen Baugebietsgrenze wird durch das Anpflanzen einer dreireihigen landschaftlichen Hecke mit eingestreuten Heistergruppen mit Bäumen I. und II. Ordnung aus standortheimischen Laubgehölzen landschaftsgerecht gestaltet. Baumanteil 10-15% entsprechend der Pflanzliste. Der Grünstreifen wird mit Pflanzgebot belegt, ferner mit einem Erhaltungsgebot für die vorhandene Biotophecke auf eine Tiefe von 2,00m.

- Private Grünfläche
Auf den privaten Grundstücken ist je 200m² unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein heimischer Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Baumbepflanzung ist durch mindestens 15 Sträucher je Grundstück zu ergänzen. Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken z.B. mit Thuja oder anderen fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten), sind im Bereich privater Grün- und Freiflächen nicht zulässig.

Pflanzenauswahl:
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergeholze einschl. Obstbäumen und Beerensträucher zugelassen. Die geplanten gärtnerischen Gehölzanzahlungen sollten einen Mindestanteil von ca. 50 % an standortgerechten heimischen Laubgehölzen aus nachfolgender Gehölzauswahl aufweisen:

Bäume:	Feld-Ahorn	Straucher:	Roter Hartriegel
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Haselnuss
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Corylus avellana	Zweigflügler Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus laevigata	Eingrifflicher Weißdorn
Populus tremula	Zitter-Pappel	Crataegus monogyna	Pfaffenhütchen
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Liguster
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Heckenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Lonicera xylosteum	Kriech-Rose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa arvensis	Hunds-Rose
Sorbus domestica	Speierling	Rosa canina	Wein-Rose
Tilia cordata	Winter-Linde	Rosa rubiginosa	Schlehe
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Rosa glauca	Blaublättrige Rose
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Prunus spinosa	Schlehe
		Rhamnus catharticus	Gewöhnlicher Kreuzdorn
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- Geländegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)
Höhenunterschiede auf und zwischen den Baugrundstücken sind auf dem Baugrundstück durch Böschungen auszugleichen. Für den Bereich ist eine Höhe von 1,00 m zulässig.

- Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB)
Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird.

- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die nach außen abschließenden Bauteile so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen", sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hirsg. : DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen.

Anforderung gem. DIN 4109:	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume und Ähnliches:	für gewerblich genutzte Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_n - 30$	$L_n - 35$

Hierbei ist L_n der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01.

Mindestens einzuhalten ist $R'_{w,ges} = 30$ dB

für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches:

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_g mit dem Korrekturfaktor $K_{a,s}$ zu korrigieren.

Bei Räumen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, bei denen eine ausreichende, fensterunabhängige Belüftung (Nennlüftung) der Räume bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist.

Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

- Hinweise:
- Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_n sind in der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 25-14861-b01, vom 05.08.2025, Anlage 2, dargestellt.
 - Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

III. HINWEISE

- Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)
Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Haßberge oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Schloss Seehof anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.
- Speichern von Regenwasser
Speicherbecken für die Regenwassernutzung z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen werden empfohlen. Bei den begrüntem Flachdächern wird ein wasserspeichernder Systemaufbau empfohlen.
- Teilfläche Fl.Nr 357/1
Für die Teilfläche der Fl.Nr. 357/1 wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO aufgehoben. Die bauplanungsrechtliche und baurechtliche Beurteilung bemisst sich zukünftig als un geplante Fläche im Innenbereich (§ 34 BauGB).
- Abfallrecht
Sollten bei durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, sind diese Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Haßberge - Staatliches Abfallrecht - zu benachrichtigen.

VERFAHRENSVERMERK

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und am 05.05.2025 diesen Beschluss abgeändert. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.05.2025 ortstüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2025 hat in der Zeit vom 12.05.2025 bis 12.06.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2025 hat in der Zeit vom 12.05.2025 bis 12.06.2025 stattgefunden.
- 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.
- 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 (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer, Anschrift:, während folgender Zeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom festgestellt.

Stadt Haßfurt, den

.....
Erster Bürgermeister Günther Werner (Siegel)

Stadt Haßfurt, den

.....
Erster Bürgermeister Günther Werner (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am [Datum] gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortstüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Haßfurt, den

.....
Erster Bürgermeister Günther Werner (Siegel)

VERANLASSER:
Stadt Haßfurt
Hauptstraße 5
97437 Haßfurt
Telefon: 09521 688-0
info@hassfurt.de



VERFAHRENSTRÄGER:
Stadt Haßfurt
Hauptstraße 5
97437 Haßfurt
vertreten durch Günther Werner
Erster Bürgermeister

ARCHITEKT:
Donnermann & Partner GmbH
Am Felsenkeller 5
97509 Koltitzheim
Telefon: 09385 9730-0
info@donnermann-und-partner.de
www.donnermann-und-partner.de



PLANINHALT:
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sylbach“
1. Änderung
ENTWURF

MASSSTAB:
1:1000

DATUM:
17.07.2025

GEANDERT: