

Stadt Haßfurt
Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Sylbach“



Begründung

Vorhabenträger:

Stadt Haßfurt

Hauptstraße 5
97437 Haßfurt
Tel. 09521/688-0

Haßfurt, 17.07.2025

Günther Werner
Erster Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

Stadt Haßfurt

Hauptstraße 5
97437 Haßfurt
Tel. 09521/688-0

Haßfurt, 17.07.2025

Schenk
Bauverwaltung

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgrundlagen	3
2	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
3	Flächennutzungsplan	4
4	Allgemeine Angaben zum Plangebiet	4
4.1	Lage im Raum	4
4.2	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
4.3	Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes	7
4.4	Bodenordnerische Maßnahmen:	7
4.5	Bau- und Bodendenkmäler	7
4.6	Weitere Angaben von Fachstellen	8
4.7	Klimaschutz	8
5	Erschließung	10
5.1	Verkehrliche Erschließung	10
5.2	Entwässerung	10
5.3	Wasserversorgung	11
5.4	Löschwasser/Abwehrender Brandschutz	11
5.5	Energieversorgung	12
5.6	Telefon- und Fernmeldeanlagen	12
5.7	Gasversorgung	13
5.8	Müllentsorgung	13
6	Natur und Landschaft	13
7	Wasserhaushalt	13
8	Abfallrecht	13
9	Planinhalt	14
9.1	Art der baulichen Nutzung	14

9.2	Maß der baulichen Nutzung	14
9.3	Höhenfestsetzungen	15
9.4	Bauweise	15
9.5	Überbaubare Grundstücksflächen	15
10	Bauliche Gestaltung	15
10.1.1	Dächer	16
10.1.1.1	Dachform von Hauptgebäuden	16
10.1.1.2	Dacheindeckung	16
10.1.1.3	Dachaufbauten	16
10.1.1.4	Kniestock	17
11	Garagen	17
12	Stellplätze	17
13	Grünordnung	17
13.1	Privater Grünstreifen	17
13.2	Private Grünfläche	18
14	Geländegestaltung	19
15	Immissionsschutz	19
16	Hinweise	21
16.1	Speichern von Regenwasser	21

1 Planungsgrundlagen

Die Bauleitplanung ist das wichtigste Planungswerkzeug zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde in Deutschland. In der verbindlichen Bauleitplanung werden Bebauungspläne für räumliche Teilbereiche des Gemeindegebiets aufgestellt soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Grundlage hierfür ist das Baugesetzbuch (BauGB).

2 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Anlass der Änderung ist die Veräußerung eines Bürogebäudes mit einer geplanten Neunutzung als Wohn- und Geschäftshaus. Gleichzeitig soll aber auch der Geltungsbereich der tatsächlichen Bebauung angepasst werden. Zudem liegt momentan ein Grundstück (Fl.Nr. 357/1, Gemarkung Sylbach), bebaut mit einem Wohngebäude, teilweise im Gewerbegebiet. Dies ist im Rahmen des Verfahrens auch zu berichtigen.

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan, als verbindlicher Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Haßfurt entwickeln sich die verschiedenen Bebauungspläne (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach“ wird gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan der Stadt Haßfurt geändert (Parallelverfahren, § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die jeweiligen Aufstellungsbeschlüsse für den Flächennutzungsplan und für die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat der Stadtrat am 11.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. In der Sitzung vom 05.05.2025 wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach“ um die Teilfläche der Fl.Nr. 357/1, Gemarkung Sylbach erweitert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach“ mit Begründung jeweils in der Fassung vom 28.04.2025 wurden in der Stadtratssitzung am 05.05.2025 beschlossen. Die Ausarbeitung des Planentwurfs erfolgt durch das Planungsbüro Donnermann & Partner GmbH, Kolitzheim und der Stadt Haßfurt.

3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Haßfurt verfügt über einen geltenden Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung vom 19.05.2001. Das nun zu überplanende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieser Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich im Rahmen der 17. Änderung im Parallelverfahren geändert (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

4 Allgemeine Angaben zum Plangebiet

4.1 Lage im Raum

Die Stadt Haßfurt liegt im östlichen Teil der Region Main-Rhön (3) und ist dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Ferner liegt die Stadt Haßfurt im östlichen Teil des Regierungsbezirkes Unterfranken und ist Kreisstadt des Landkreises Haßberge. Gemäß Regionalplan ist die Stadt Haßfurt als Mittelzentrum bestimmt.

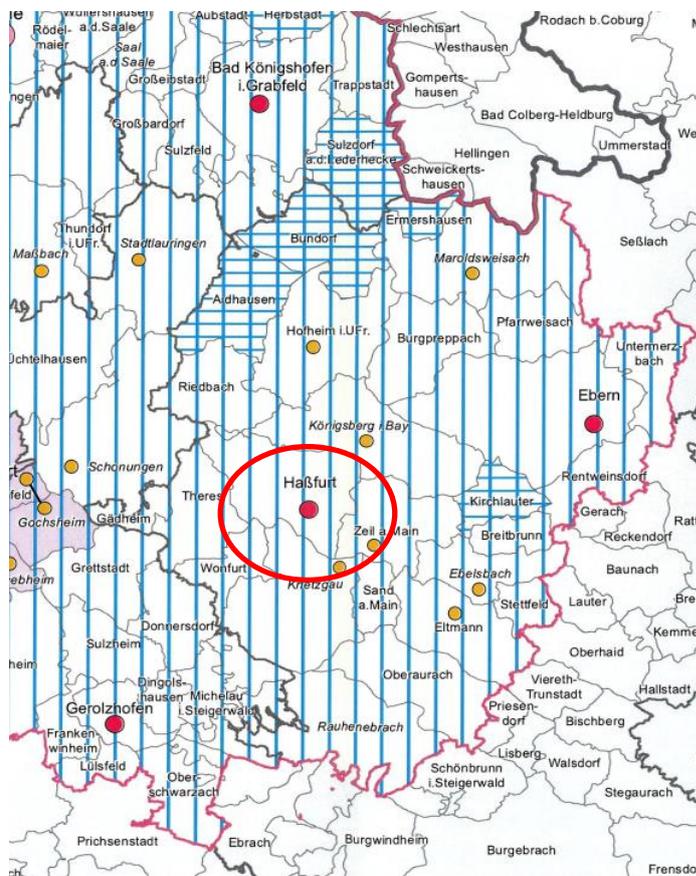


Abbildung 1: Ausschnitt Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Region Main-Rhön (3), Stand: 21.12.2023

4.2 Lage und Größe des Planungsgebietes

Am nordöstlichen Ortsrand von Sylbach (Talstraße/Raiffeisenstraße) befindet sich ein Gewerbegebiet. Dieses Gewerbegebiet ist in zwei Bebauungsplangebiete unterteilt, nämlich „Gewerbegebiet Sylbach“ und „Gewerbegebiet Sylbach Teil 2“.

Diese Fläche ist auch so im Flächennutzungsplan (GE) dargestellt.

Tatsächlich hat sich aber im Bereich des älteren „Gewerbegebiet Sylbach“, nördlich der Raiffeisenstraße, im Laufe der vergangenen Jahre eine überwiegende Wohnbebauung angesiedelt. Von einem Gewerbegebiet kann man deshalb nicht mehr sprechen.

Das Bebauungsplangebiet 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach“ liegt im südlichen Bereich an der Talstraße und im östlichen Bereich entlang der Raiffeisenstraße an.

Infolge der geplanten und bereits bestehenden Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets nördlich der Talstraße und westlich der Raiffeisenstraße wird die Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO i. V. m. § 6 BauNVO festgesetzt.

Für den Teilbereich der Fl.Nr. 357/1, Gemarkung Sylbach wird die Art der baulichen Nutzung als „Gewerbegebiet“ (GE) i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO aufgehoben.

Im östlichen Teil außerhalb der Fläche der Bebauungsplanänderung befinden sich Wohn- und Gewerbeflächen der Firma Willi Räder GmbH & Co. KG, Transportunternehmen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 357, 353, 352, 351, 350, 349, 348, eine Teilfläche von ca. 270 m² des Flurstücks 359 (Raiffeisenstraße) sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 357/1 der Gemarkung Sylbach und weist insgesamt eine Größe von ca. 10.700 m² auf.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt (jeweils Gemarkung Sylbach):

- im Nordosten von der Westgrenze des Grundstücks FI.Nr. 347 (Weg)
- im Südosten von der Nordwestgrenze des Grundstückes FI.Nr. 359 (Raiffeisenstraße)
- im Südwesten von der Nordostgrenze des Grundstückes FI.Nr. 356/1
- im Nordwesten von der südöstlichen Grundstücksgrenze der FI.Nr. 356 (ca. 12 m entfernt) und von den Südostgrenzen der Grundstücke FI.Nrn. 355, 354, 343, 344, 346/1, 346

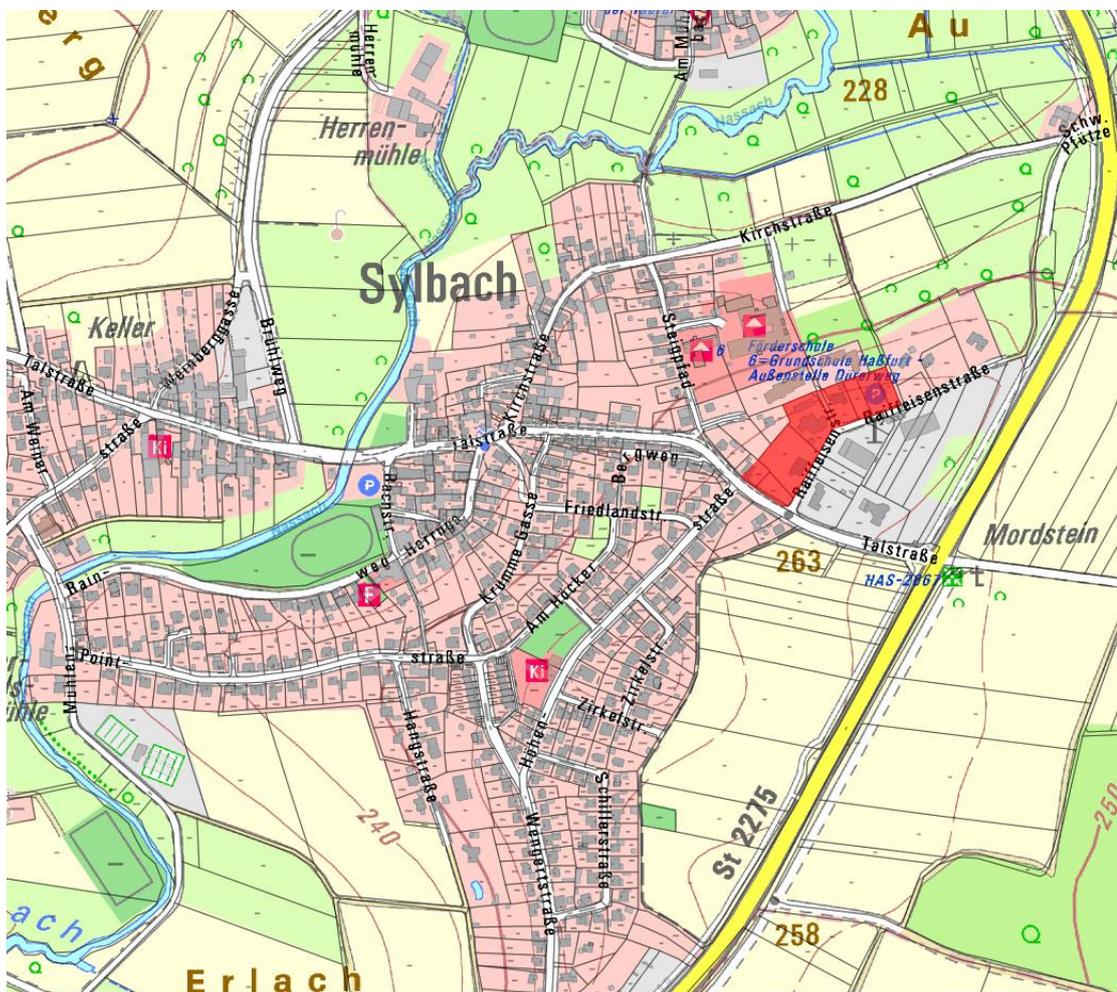


Abbildung 2: Lage im Ort, Geltungsbereich rot markiert (Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)

4.3 Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

Auf den betroffenen Grundstücken befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser mit zugehörigen Garagengebäuden und PKW-Stellplätzen. Im nordöstlichen Geltungsbereich befindet sich ein ehemaliger Firmenparkplatz.

4.4 Bodenordnerische Maßnahmen:

Die Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich lassen sich wie folgt bezeichnen:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
357	Garten	privat
357/1	Wohnbaufläche	privat
353	Wohnbaufläche	privat
352	Bürogebäude	privat
351	Wohnbaufläche	privat
350	Parkplatz	privat
349	Parkplatz	privat
348	Parkplatz	privat
359	Straßenverkehr	öffentlich

4.5 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler.

Ferner sind weder im Geltungsbereich noch in dessen näherem Umfeld Bodendenkmäler bekannt. Ebenso ist dort weder ein Ensembleschutz, noch ein landschaftsprägendes Denkmal vorhanden.

Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern wird auf nachfolgendes hingewiesen:

Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

4.6 Weitere Angaben von Fachstellen

Keine Angaben zu Landschaftsschutzgebieten, Naturparke, EU-Vogelschutzgebieten oder Fauna-Flora-Habitat (FFH) -Gebiete oder Naturschutzgebiete.

4.7 Klimaschutz

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dabei auch den Klimaschutz aktiv fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB). Eine Steigerung der Energieeffizienz und die Energieeinsparung spielen hierbei entscheidende Faktoren, um die Klimaziele zu erreichen.

Der Klimawandel zeigt seine Auswirkungen in allen Bereichen des öffentlichen Lebens. Um die negativen Auswirkungen des Klimawandels möglichst gering zu halten, sowie ein angenehmes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten ist keine neue Verdichtung der bestehenden Flächen vorgesehen. Die bestehenden Gebäude im Geltungsbereich des

Bebauungsplanes werden ihrer Größe nach weiter genutzt. Ferner ist vom neuen Grundstückseigentümer der Fl.Nrn. 348, 349 und 350, Gemarkung Sylbach angedacht diese Grundstücke zukünftig zu einem Grundstück verschmelzen zu lassen und dieses dann mit einem Wohnhaus und Garagen sowie einer Büroeinheit zu bebauen.

Hierdurch wird die bisherige Nutzung der o. g. Grundstücke als Parkplatz sowie die gegenwärtige Versiegelung aufgelöst und darauffolgend im Sinne des zukünftigen Bauvorhabens begründet.

Die Ziele des Klimaschutzes werden daher nicht durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach“ negativ beeinflusst.

Gleichzeitig wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen (u. a. Speichern von Regenwasser, Pflanzgebote, Dachbegrünung). Dies führt u. a. dazu die Hitzeentwicklung in dem Gebiet nachhaltig zu mindern und das lokale Klima zu verbessern. Ebenso senkt es die Gefahr von Überschwemmungen in Starkregenereignissen, da eine Flächenversiegelung durch die Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden wird. Zudem kann die Nutzung erneuerbarer Energien z.B. durch die Installation von Solaranlagen auf geeigneten Gebäuden umgesetzt werden, welche einen Beitrag zum Klimaschutz darstellt.

5 Erschließung



Abbildung 3: Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes Sylbach, Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach“ (Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de; Eigene Bearbeitung)

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Staatsstraße 2275 kreuzt im Osten mit der Talstraße (Kreisstraße HAS 9), welche die Anbindung an die anderen Stadtteile und Fernverkehr ermöglicht. Die von Ost nach West verlaufende Talstraße (Kreisstraße HAS 9) dient als Haupterschließungsstraße des Ortsteils Sylbach. Das Plangebiet „1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Sylbach“ wird über die Raiffeisenstraße erschlossen. Grundstückszufahrten sind bereits vorhanden. Es befinden sich Bushaltestellen (Abzweig Sylbach) an der Kreuzung der Kreisstraße HAS 9 und der Staatsstraße 2275. Die Anbindung erfolgt ungefähr im Stundentakt mit der Linie 1152 Haßfurt – Hofheim – Maroldsweisach.

5.2 Entwässerung

Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Für die befestigten Freiflächen sind versickerungsfördernde Beläge zu wählen. Die von den bereits

bestehenden Gebäuden im Gewerbegebiet (1991) gesammelten Ab- und Regenwässer sind über den Mischwasserkanal in der Raiffeisenstraße an das städtische Entwässerungssystem angebunden.

Wie das neue Bauvorhaben auf den Fl.Nrn. 350, 349, 348 an das Entwässerungssystem angeschlossen werden kann und wie die Auslastung der aktuellen Kapazitäten ist, ist abzugleichen. Durch das Ingenieurbüro Hossfeld und Fischer wurden bereits Berechnungen hierzu erstellt und liegen der Stadtverwaltung vor.

Das Regenwasser ist, soweit möglich, vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Aufgrund der geringen Höhe des bestehenden Mischwasserkanals in der Raiffeisenstraße (endet auf Höhe der Raiffeisenstraße 5) ist die Ableitung des Schmutzwassers im freien Gefälle der o. g. Grundstücke zu überprüfen und ggf. mittels einer Hebeanlage über den Kanal zu entwässern.

5.3 Wasserversorgung

Die Stadt Haßfurt wird zentral durch eine eigene Trinkwasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser über die Stadtwerk Haßfurt GmbH versorgt. Die wassertechnische Erschließung erfolgt bereits durch Hausanschlüsse in der Raiffeisenstraße.

5.4 Löschwasser/Abwehrender Brandschutz

Es wird auf folgende Punkte zum abwehrenden Brandschutz hingewiesen, die im Rahmen der weiterführenden Planung zu beachten sind:

- Flächen für die Feuerwehr und Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen (siehe BayTB: A 2.2 und A 2.2.1.1)
- Die Löschwasserversorgung d. h. der Grundschatz für das Gewerbegebiet (siehe W405) muss in der erforderlichen Menge durch die Stadt vorgehalten werden. Bei unzureichender Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasser-behälter mit dem erforderlichen Fassungsvermögen einzuplanen.
- Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschoßes, in dem Aufenthaltsräume möglich sind,

mehr als 7 Meter über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden Anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind (bei Gebäuden geringer Höhe ist dies z. B. die tragbare vierteilige Steckleiter)

5.5 Energieversorgung

Die Stadt Haßfurt wird von der Stadtwerk Haßfurt GmbH mit elektrischer Energie versorgt.

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befindet sich ein 20-kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich beträgt 1,0 m beiderseits der Leistungsachse. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb des Kabels werden durch die Bauleitplanung nicht berührt und beeinträchtigt.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt wird. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird der Abstand unterschritten, so ist im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

5.6 Telefon- und Fernmeldeanlagen

Im bzw. am Rande des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

Die Telekommunikationslinien werden durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

5.7 Gasversorgung

Das Planungsgebiet wird durch die Stadtwerk Haßfurt GmbH versorgt.

5.8 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird vom Landkreis Haßberge durchgeführt.

6 Natur und Landschaft

Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Sylbach. Schutzgebiete werden nicht tangiert. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich in Form von Ausgleichsflächen muss nicht nachgewiesen werden. Im MI 1 wird die ursprüngliche GRZ von 0,8 auf 0,6 verringert und bleibt ferner im Bereich des MI 2 mit 0,8 gleich. Es kommt daher im Zuge der 1. Änderung zu keiner Erhöhung der GRZ.

7 Wasserhaushalt

Im Gebiet liegen keine Trinkwasserschutzgebiete. Weiter im Nordwesten fließt die Nassach als Gewässer 2. Ordnung.

8 Abfallrecht

Es liegen keine Anhaltspunkte über etwaige Altdeponien oder sonstige Altlasten im Planungsbereich vor.

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.

9 Planinhalt

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für die Fl.Nrn. 348, 349, 350, 351, 352, 353, 357, sowie einer Teilfläche der Fl.Nr. 359 entsprechend der BauNVO gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die geplanten Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes entsprechen § 6 Abs. 2 BauNVO.

Für die Teilfläche der Fl.Nr. 357/1 wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO aufgehoben. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Beurteilung bemisst sich dann zukünftig als unbeplante Fläche im Innenbereich (§ 34 BauGB).

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung unter Einhaltung der Vorschriften des § 17 BauNVO ist wie folgt unterteilt und festgelegt:

MI 1	GRZ 0,6	GFZ 1,2	II
MI 2	GRZ 0,8	GFZ 1,8	III

Zur Eingliederung der vorgesehenen Gebäude in die vorhandene Struktur wurde für das MI 1 die Gestaltung der Gebäude auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt. Für das MI 2 wurden die GRZ, die GFZ und die Anzahl der Vollgeschosse an das Bestandsgebäude angepasst.

Zulässige Dachformen der Hauptgebäude sind symmetrische Sattel-, Walm-, Zelt- sowie Pultdach, versetztes Pultdach und Flachdach.

Die zwei zulässigen Vollgeschosse können zum einen aus Erdgeschoss und Dachgeschoss (als Vollgeschoss) bestehen. Zulässig ist dabei ein Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 38°- 45°. Oder zum anderen aus Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Zulässig sind dabei Satteldach/ Walmdach/ Zeltdach 15°- 22°, Pultdach 10°- 15°, versetztes Pultdach 15°- 25°, Flachdach -.

9.3 Höhenfestsetzungen

Die Höhenfestsetzungen bemessen sich wie folgt:

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

Die max. zulässige Traufpunkt der einzelnen Bereiche werden in den Systemschnitten festgelegt. Die Traufe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (z. B. OK Dachziegeleindeckung).

9.4 Bauweise

Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

9.5 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

10 Bauliche Gestaltung

Die Gebäude sind als ortsübliche Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Holz- und Metallverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Unruhige Putzstrukturen und grelle Farbgebung sind unzulässig.

10.1.1 Dächer

10.1.1.1 Dachform von Hauptgebäuden

Als mögliche Dachformen werden ein symmetrisches Sattel-, Walm-, Zeltdach sowie ein Pult- oder Flachdach festgesetzt.

10.1.1.2 Dacheindeckung

Sattel-, Walm-, Zelt-, Pultdach, 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 aneinandergrenzenden 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.

10.1.1.3 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°Grad 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 Brüstung 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.

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.

10.1.1.4 Kniestock

Ein konstruktives Widerlager (Kniestock) bis zu einer Höhe von max. 30 cm ist zulässig. Als Kniestockhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und der Unterkante Dachsparren, gemessen an der Außenkante der Umfassungswände. Erfolgt ein Ausbau des Daches als Vollgeschoss (SD 38°-45°), darf die Höhe des Kniestockes 1,0 m betragen.

11 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.

12 Stellplätze

Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Kfz-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird.

13 Grünordnung

13.1 Privater Grünstreifen

Der 3,00 m breite private Grünstreifen entlang der nördlichen 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 2,00 m.

13.2 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 Ziergehölze einschl. Obstbäumen und Beerensträucher zugelassen.

Die geplanten gärtnerischen Gehölzanpflanzungen sollten einen Mindestanteil von ca. 50 % an standortgerechten heimischen Laubgehölzen aus nachfolgender Gehölzauswahl aufweisen:

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Sträucher:

Cornus sanguinea Roter	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigat	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa glauca	Blaublättrige Rose
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Gewöhnlicher Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die bisherigen Freiflächen im Gebiet sind z. T. mit schon älterem Baumbestand bewachsen. Damit der Naturhaushalt von den vielen Jahren Wachsvorsprung gegenüber Neupflanzungen profitieren kann, ist es wünschenswert die älteren Baumbestände zu erhalten, soweit diese nicht mit der Nutzung kollidieren.

14 Geländegestaltung

Höhenunterschiede auf und zwischen den Baugrundstücken sind auf dem Baugrundstück durch Böschungen auszugleichen. Für den Bereich ist eine Höhe von 1,0 m zulässig.

15 Immissionsschutz

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" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen.

<i>Anforderung gem. DIN 4109:</i>	<i>für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;</i>	<i>für gewerblich genutzte Büroräume und Ähnliches</i>
<i>gesamtes bewertetes Bau- Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB</i>	<i>$L_a - 30$</i>	<i>$L_a - 35$</i>

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

Mindestens einzuhalten ist

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$$

für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, 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_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Bei Räumen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind schallgedämmte 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_a 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.

Für die sich im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindenden Bestandsgebäude wird davon ausgegangen, dass bereits entsprechende Schallschutzmaßnahmen getroffen wurden, da vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach“ der Bereich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung dem Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) zugeordnet war. In diesem Gebiet galten damals andere Anforderungen an den Schallschutz, die für die Bestandsgebäude weiterhin fortbestehen.

16 Hinweise

16.1 Speichern von Regenwasser

Speicherbecken für die Regenwassernutzung z. B. durch Gießen oder Beregnung von Grünanlagen werden empfohlen. Durch die Dachbegrünung bei Garagen mit der Dachform „Flachdach“ soll ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten werden. Hier wird ein wasserspeichernder Systemaufbau empfohlen. Gleiches soll durch die Vorgabe erzielt werden, dass Stellplätze mit wasseroffenen Belägen zu befestigen sind und das Niederschlagswasser auf geschlossenen Befestigungen weit möglichst auf dem Grundstück versickert werden soll.

Haßfurt, 17.07.2025

Schenk