

# BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SYLBACH Teil 2“

## 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-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347) geändert worden ist.

### 2. RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

### INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.

- die Änderung der Baugrenze
- die Festlegung der gewerblichen Bauflächen
- die Festlegung der Grün- und Ausgleichsflächen
- die Anpassung und Festlegung der Einfahrtbereiche sowie die Festlegung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

## 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

### GE

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

II Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

0,8 Maximal zulässige Grundflächenzahl

(1,6) Maximal zulässige Geschossflächenzahl

o offene Bauweise

— Grenze des Geltungsbereiches

— Baugrenze

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

— Einfahrtbereich

— Umgrenzung von Schutzflächen die von der Bebauung freizuhalten sind

— gewerbliche Baufläche

— private Grünflächen

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

● zu erhaltende Bäume

● zu erhaltende Sträucher

● Anpflanzen von Sträuchern

— 20-kV-Kabel Bayernwerk Netz GmbH

— bestehende Grundstücksgrenze

— vorhandene Gebäude

— Flurnummer

357/1

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)  
Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)  
2.1 Anzahl der Vollgeschosse  
max. 2 Vollgeschosse II

2.2 GRZ und GFZ  
GRZ 0,8 GFZ (1,6)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Verkehrsflächen

Parkplätze und Lagerflächen sowie interne Erschließungsstraßen sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Soweit darauf Fahrzeuge gewartet, gewaschen oder betankt werden, muss die Befestigung der Geländeoberfläche im Wege der Ausnahme wasserundurchlässig hergestellt sein.

5. Grünordnung

5.1 Grün- und Freiflächen  
Die privaten Grün- und Freiflächen sind als diese zu erhalten, zu pflegen und zu nutzen. 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.

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

6. Kompensationsmaßnahmen – Festsetzungen zum Ausgleich  
Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerisches Naturschutzgesetz (§ 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei der Planung von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Der naturschutzrechtliche Eingriff durch vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) bilanziert.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach Teil 2“ wurden die tatsächlich überbauten Flächen ermittelt und zusätzlich die geplante Erweiterung addiert. Ferner wurden die auf dem Gelände vorhandenen anrechenbaren Ausgleichsflächen und der zusätzlich notwendige Ausgleich (extern) bestimmt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ergibt sich durch das Vorhaben ein Kompensationsbedarf von 27.714 Wertpunkten (WP) (4.619 m<sup>2</sup>), der extern auf dem Grundstück Fl.Nr. 779, Gemarkung Prappach, welches insgesamt 239.718 WP und eine Fläche von 39.953 m<sup>2</sup> aufweist, zu erbringen ist. Die Fl.Nr. 779, Gemarkung Prappach stellt eine Fläche des städtischen Okokontos dar. Auf dieser Fläche stehen aktuell noch ca. 66.000 WP zur Verfügung. Der Kompensationsbedarf des Vorhabens kann damit vollständig abgedeckt werden. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs ist Bestandteil des Umweltberichts (Anlage 1).

Daher wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgende Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB (Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft) festgelegt.

Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches:

- Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen sind streifenweise mit einer autochthonen, krautartenreichen, artenreichen Saatgutmischung anzuzäunen und als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Dabei ist das Mahdgut abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig.
- Diese Flächen dürfen nicht anderweitig genutzt werden (z. B. zum Abstellen oder Ablagern von Material, Maschinen o. A.). Ferner dürfen dort keinerlei gewerbliche / betriebliche Arbeiten durchgeführt werden.
- Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Ausgleichsflächen sind entsprechend der Gehölzliste durchgehend freiwachsende Hecken zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat mindestens 3-reihig mit Sträuchern und Heistern der Gehölzauswahlliste zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,30 m in der Reihe und der Reihenabstand 1,0 m.
- Auch der Teilch ist zu extensivieren um als Ausgleich Anerkennung finden zu können. Das heißt die Krautbestände sin nur einmalig in der Vegetationsruhe zu mähen.
- Im Bereich der ebenerdigen Parkplätze sind Bäume entsprechend der Gehölzauswahlliste zu pflanzen. Der Wurzelraum muss mindestens 2,0 x 2,0 m betragen. Die Pflanzfläche soll Anschluss an den gewachsenen Boden haben. Pro 6 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht ergibt sich durch das Vorhaben ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 27.714 Wertpunkten (WP) (4.619 m<sup>2</sup>), der extern auf dem Grundstück Fl.Nr. 779, Gemarkung Prappach, welches insgesamt 239.718 WP und eine Fläche von 39.953 m<sup>2</sup> aufweist, zu erbringen ist. Fl.Nr. 779, Gemarkung Prappach stellt eine Fläche des städtischen Okokontos dar. Auf dieser Fläche stehen aktuell noch ca. 66.000 WP zur Verfügung. Der Kompensationsbedarf des Vorhabens kann damit vollständig abgedeckt werden.

Gehölzauswahlliste:  
Die angegebenen Qualitäten sind Mindestanforderungen. Im Außenbereich sind ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden.

Bäume	Qualität:	H. 3xv, STU 10-12 cm
Acer campestre	Feldahorn	
Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Quercus robur	Stieleiche	
Pyrus communis	Kulturbirne	
Tilia cordata	Winterlinde	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Obstbäume	Qualität:	H., 2xv, STU 8-10 cm, Stammhöhe 180 cm
Arten in lokal bewährten Sorten von:		
- Apfel		
- Birne		
- Kirsche		
- Speierling		
- Walnuss		
- Zwetschge		
Hecken	Qualität:	I,Hei, 1xv, 100-125 cm
Heister		
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	
Tilia cordata	Winterlinde	

Sträucher	Qualität:	v.Str. 60-100 cm
Cornus sanguinea	Kornelkirsche	
Corylus avellana	Roter Hartriegel	
Crataegus laevigata	Haselnuss	
Crataegus monogyna	Zweiggriffliger Weißdorn	
Euonymus europaeus	Eingrifflicher Weißdorn	
Ligustrum vulgare	Pflaflenhäutchen	
Lonicera xylosteum	Rainweide, Liguster	
Rosa arvensis	Gewöhnliche Heckenkirsche	
Rosa canina	Kriech-Rose	
Rosa rubiginosa	Hunds-Rose	
Prunus spinosa	Wein-Rose	
Rhamnus catharticus	Schlehe	
Sambucus nigra	Gewöhnlicher Kreuzdorn	
Viburnum lantana	Schwarzer Holunder	
	wolliger Schneeball	

Gütebestimmungen

Für Pflanzenlieferungen gelten die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß DIN 18916. Die geführten Qualitäten und Mengen sind Mindestangaben. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Haßberge abgenommen werden.

7. Einfriedungen

Einfriedungen jeglicher Art sind zu den öffentlichen Erschließungsstraßen einzurüchen.

8. Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L <sub>EK</sub> in dB	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
TF1	63	47
TF2	59	47
TF3	66	52
TF4	63	44
TF5	61	46
TF6	59	43
TF7	59	44
TF8	63	48
TF9	52	38

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A, B, C, D, E, F, G, H und I mit dem Ursprung x = 609131 und y = 5545128 (UTM, EPSG-Code 25832) erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> für einzelne Teilflächen um folgende Zusatzkontingente L<sub>EK,zus</sub>.

Richtungssektor	Zusatzkontingent L <sub>EK,zus</sub> in dB	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
A (254° - 270°)	0	0
B (270° - 293°)	2	2
C (293° - 297°)	1	1
D (297° - 309°)	4	4
E (309° - 315°)	5	5
F (315° - 335°)	5	5
G (335° - 5°)	3	4
H (5° - 17°)	5	5
I (17° - 254°)	8	8

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L<sub>EK,j</sub> durch L<sub>EK,j</sub> + L<sub>EK,zus,k</sub> zu ersetzen ist.

Es ist zu beachten:

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass an benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die Anforderungen der TA Lärm durch die Zusatzbelastung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Sylbach Teil 2" der Stadt Haßfurt eingehalten werden. Die detaillierten Berechnungen zur Emissionskontingentierung können dem Bericht des Ingenieurbüros IBAS mbH (Bericht-Nr.: 24-14574-b01 vom 08.04.2026) entnommen und dort vollständig eingesehen und nachvollzogen werden.

## III. HINWEISE

1. Beleuchtung

Beleuchtungs- und Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes (z.B. Hofraumbelichtung, Fassadenbelichtung) sind so zu erstellen, dass Straßenverkehrsteilnehmer auf öffentlichen Straßen nicht geblendet werden.

2. 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.

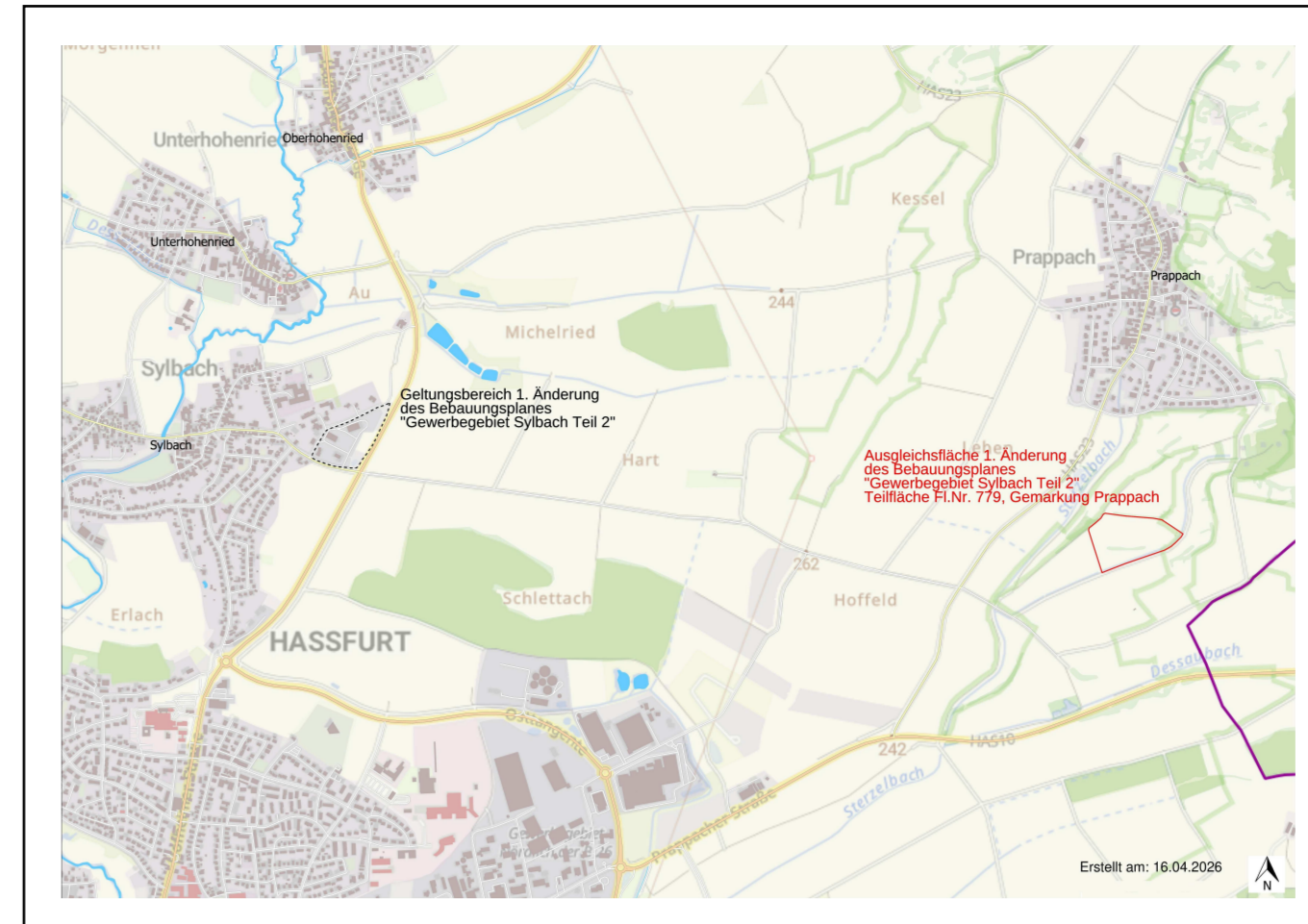
3. Speichern von Regenwasser

Speicherbecken für die Regenwassernutzung z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen werden empfohlen. Bei den begrünten Flachdächern wird ein wasserspeicherndes Systemaufbau empfohlen.

4. Abfallrecht

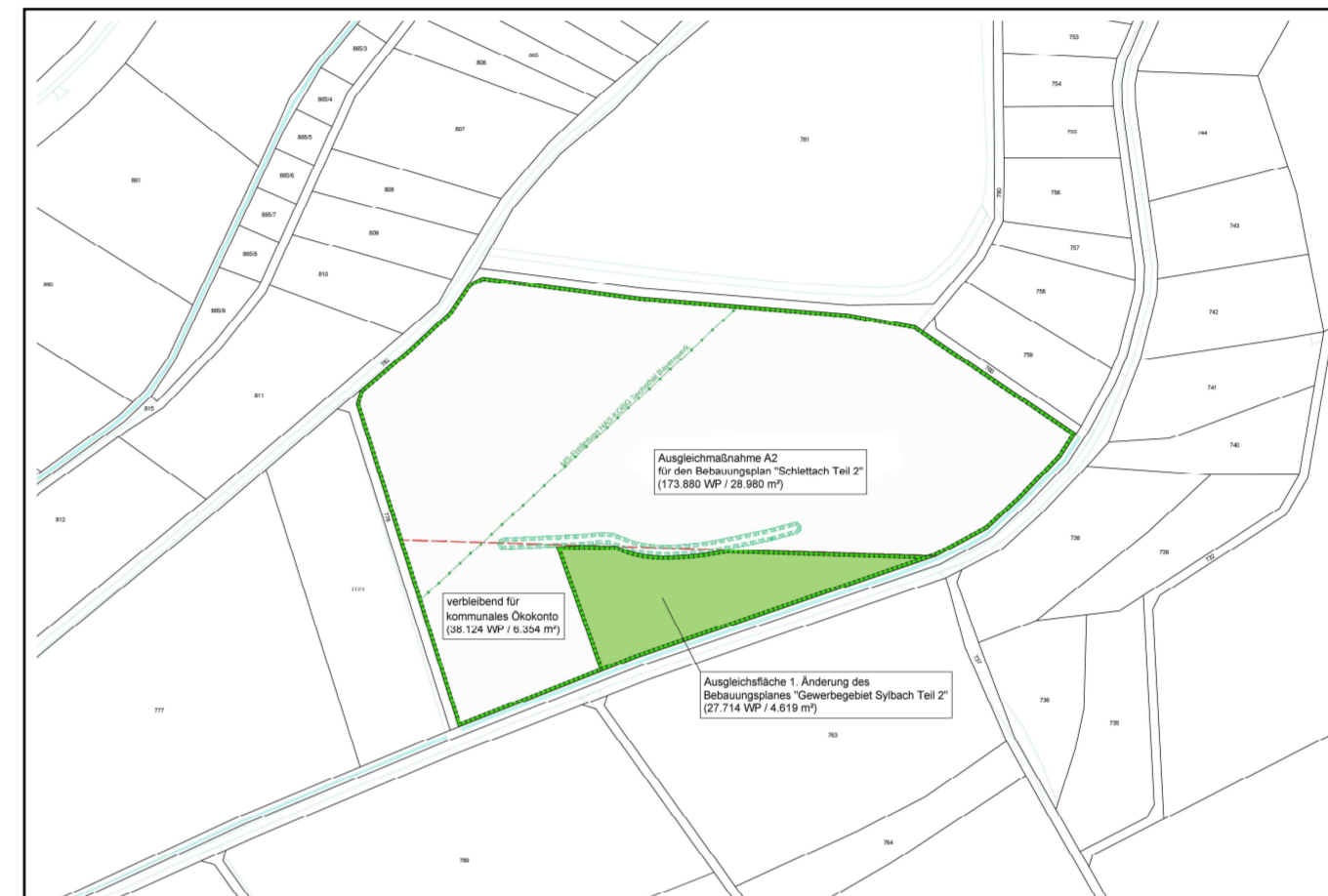
Sollten bei durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altlagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, sind diese Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Haßberge - Staatliches Abfallrecht - zu benachrichtigen.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach Teil 2“ bleiben unberührt.



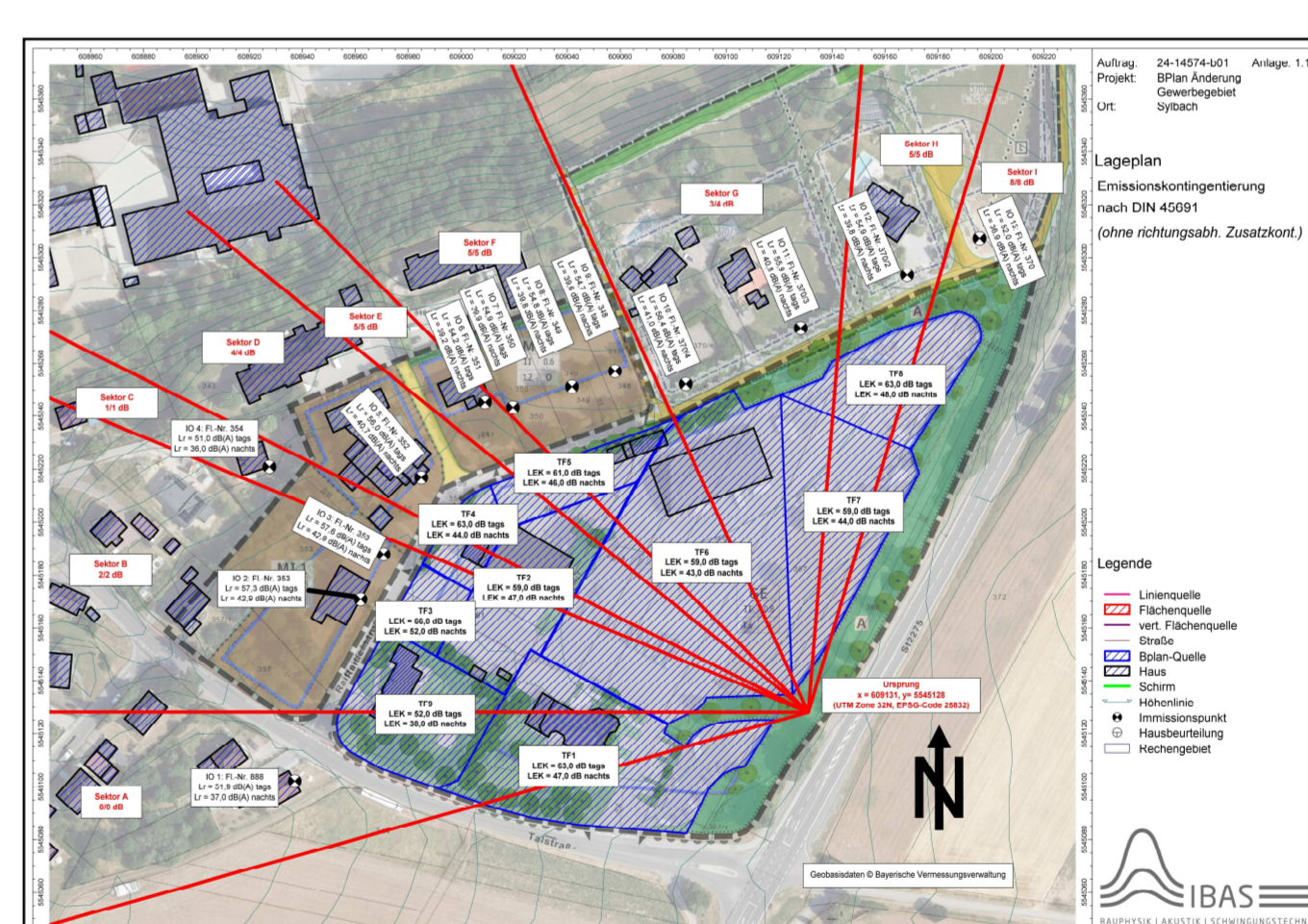
Lageplanausschnitt Ausgleichsfläche

Maßstab ca. 1 : 25.000



Ausgleichsflächenbebauungsplan Gemarkung Prappach

Maßstab ca. 1 : 3.300



Lageplan Emissionskontingentierung nach DIN 45691

Maßstab ca. 1 : 2.750

## VERFAHRENSVERMERK

- Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und am \_\_\_\_\_ diesen Beschluss abgeändert. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ 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, Zimmer Nr. 204, Anschrift: Hauptstraße 5, 97437 Haßfurt, während folgender Zeiten *Mo-Fr 8-12 Uhr, Di 14-16 Uhr, Do 14-17 Uhr*. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Stadt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschuss vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ festgestellt.

Stadt Haßfurt, den \_\_\_\_\_  
Erster Bürgermeister Schlegelmilch (Siegel)

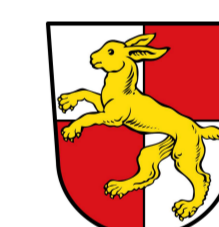
7. Ausgefertigt  
Stadt Haßfurt, den \_\_\_\_\_  
Erster Bürgermeister Schlegelmilch (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Haßfurt 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 Schlegelmilch (Siegel)

VERANLASSER:

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



VERFAHRENTRÄGER:

Stadt Haßfurt  
Hauptstraße 5  
97437 Haßfurt  
vertreten durch Michael Schlegelmilch  
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



Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüro

Entwurfsverfasser

PLANINHALT:

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sylbach Teil 2“  
1. Änderung

MASSTAB:

1:1000

DATUM:

23.04.2026

GEANDERT:

VORENTWURF