

**Stadt Stadtprozelten**

## **Bebauungsplan „Marina Stadtprozelten“**

---

**Textliche Festsetzungen**

**November 2024**

Bearbeitung:  
M.Sc. Eva Birgelen  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Dr. Gehrmann - Partnerschaft  
mbH  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
[www.planungsgruppeDA.de](http://www.planungsgruppeDA.de)

Harald Neu Architekt+ Städtebauarchitekt BDA

Liebigstraße 4 64293 Darmstadt  
tel 06151 – 3969955 fax 3969957  
office@neu-architekt.de

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)**

#### **1.1 Sonstiges Sondergebiet „Bootsbaubetrieb“**

Das Sonstige Sondergebiet „Bootsbaubetrieb“ dient der Unterbringung eines Bootsbaubetriebes und ergänzenden baulichen Anlagen.

Im Sondergebiet sind zulässig:

- Werkstätten,
- Büroräume,
- Sozial- und Aufenthaltsräume,
- Sanitär- und Technikräume,
- Lagerräume.

#### **1.2 Sondergebiet „Camping“**

Das Sondergebiet „Campingplatz“ dient der Unterbringung eines Campingplatzes und ergänzenden baulichen Anlagen.

Im Sondergebiet sind zulässig:

- Standplätze für Zelte, Caravans, Wohnmobile und Reisemobile mit Wasser-, Abwasser und Stromanschluss mit Ihren Zufahrten,
- Anlagen der Platzverwaltung,
- Stellplätze, Carports und Nebenanlagen,
- Sanitär- und Technikräume.

Das dauerhafte Wohnen ist unzulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

#### **2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl ( $GR_{max}$ ) für die baulichen Anlagen wird per Planeinschrieb festgesetzt.

#### **2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO)**

Die zulässige Geschossfläche ( $GF_{max}$ ) für die baulichen Anlagen nach § 20 Abs. 2 BauNVO wird per Planeinschrieb bestimmt.

#### **2.3 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) wird per Planeinschrieb festgesetzt.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches.

#### **2.4 Technische Aufbauten**

Technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) um bis zu 2,00 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) bis zu 0,80 m überschreiten. Diese Anlagen dürfen die gesamte Dachfläche überdecken.

### 3. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m für die Errichtung von An- und Vorbauten ist unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 BayBO zulässig.

### 4. **Flächen für Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Zu- und Abfahrten von der Straßentrasse der St 2315 zum Bootsbaubetrieb sind nur an den im Bebauungsplan als Einfahrtsbereiche gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

#### 5.1 **Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdachte Flächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen.

#### 5.2 **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasserversickerung**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken rückzuhalten bzw. zu versickern.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich. Auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 und Merkblatt DWA-M 153 wird hingewiesen.

#### 5.3 **Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

- Gehölzrückschnitte und-beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Nistzeiten zulässig. Sie haben in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.

#### 5.4 **Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung**

Es sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen) durchzuführen.

Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.

Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K in begründeten Ausnahmefällen wie der Verkehrssicherungspflicht oder soweit andere gesetzliche Regelungen dies erfordern), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.

Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.

Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.

Für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup> gilt eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m<sup>2</sup>. Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m<sup>2</sup>.

## **5.5 Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen**

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich Maßnahmen zu ergreifen. Diese sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (M Rössler, et al, 2022, [https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf)) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

## **6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **6.1 Grundstücksbegrünung**

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

### **6.2 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die öffentliche Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten.

### **6.3 Erhaltung von Bäumen**

Die im Plan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind dauerhaft durchzuführen. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

### **6.4 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen sowie Unterhaltungspflege**

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm

Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO.

### **7. Dächer**

Als Dachformen sind Flachdächer und geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10° bis 25° zulässig.

Es sind nur Dacheindeckungen in den Farben rot, braun oder rotbraun bzw. grau, anthrazit zulässig. Helle, glänzende und/oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig.

### **8. Standflächen für Abfallbehältnisse**

Standflächen für Abfallbehältnisse sind vollständig einzuhausen oder zu begrünen.

## **9. Gestaltung von Einfriedungen**

Es sind offene Einfriedungen aus Holz oder Metall (Latten, Maschendraht- oder Stabgitterzaun) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Zulässig sind ferner Bepflanzungen mit heimischen Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen, auch in Kombination mit offenen Einfriedungen.

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicherzustellen.

## **10. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Größe und Form aufeinander abgestimmt werden.

Nicht zulässig sind bewegliche, sich verändernde, blinkende und reflektierende Werbeanlagen, Werbeanlagen über dem First, auf den Dachflächen und an Einfriedungen sowie großflächige Werbetafeln (Eurotafeln).

Freistehende Werbeanlagen z.B. in Form von Pylonen oder Werbefahnen sind nicht zulässig.

## **III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6a BauGb**

### **1. Überschwemmungsgebiet des Mains gemäß § 78a WHG**

Das Teilbereich des Geltungsbereiches liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains.

Nach § 78 Abs. 4 ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt.

Gemäß § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen. Außerdem sind die sonstigen Schutzvorschriften gemäß § 78 a Abs. 1 Satz 1 zu beachten.

## **IV. Hinweise und Empfehlungen**

### **2. Bodendenkmäler**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs.1 und 2 bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSch, Meldepflicht und Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern) hingewiesen. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind diese umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon werden mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern und sind unverzüglich den Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 BayDSchG).

### **3. Bodenschutz und Altlasten**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind auf dem Grundstück nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der Unteren Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

#### 4. **Kampfmittel**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. eine Fachfirma in der Kampfmittelbeseitigung zu verständigen.

#### 5. **Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen**

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

#### 6. **Artenempfehlungen**

Empfohlen wird die Verwendung folgender standortgerechter Arten:

Die aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig.

##### **Laubbäume**

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

##### Laubbäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Ulmus carpiniifolia	Feldulme

##### Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre in Sorten	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus in Sorten	Apfel

Morus alba  
Prunus in Sorten  
Ostrya carpinifolia  
Pterocarya fraxinifolia  
Pyrus in Sorten  
Sophora japonica  
Sorbus aucuparia  
Sorbus aria  
Ulmus pumilla  
Zelkova serrata

Weißer Maulbeere  
Kirsche, Pflaume etc.  
Hopfenbuche  
Kaukasische Flügelnuss  
Birne  
Schnurbaum  
Eberesche  
Mehlbeere  
Sibirische Ulme  
Japanische Zelkove

## **Obstbäume**

### **Sträucher**

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis  
Berberis vulgaris  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Liguster vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus carharticus  
Rosa canina  
Rosa rubiginosa  
Salix aurita  
Salix caprea  
Salix purpurea  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum lopus

Echte Felsenbirne  
Gemeine Berberitze  
Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Gewöhnliche Hasel  
Pfaffenhütchen  
Gewöhnlicher Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Wein-Rose  
Ohr-Weide  
Sal-Weide  
Purpur-Weide  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gemeiner Schneeball