

**Ausgleichsfläche auf Fl.Nrn. 5400 und 5400/1 Gemg. Großwallstadt M 1:500**

**Legende zu den Ausgleichsflächen auf Fl.Nrn. 5400 und 5400/1**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 1a BauGB)
- Bezeichnung der Kompensationsflächen gemäß Zuordnung
- Erhaltung mit sich wiederholender dynamischer Entwicklung wärmeliebender Grasfluren und Säume als Grundstruktur mit Aufwuchshöhen zwischen 5 und ca. 100 cm
- Erhaltung und dynamische Entwicklung von Gehölzen auf nicht mehr als 7% der Gesamtfläche
- Erhaltung bzw. bedarfsweise wiederkehrende dynamische Herstellung von Rohbodenstandorten in Flächeneinheiten von nicht kleiner als 200m<sup>2</sup> und mit Gesamtumfang nicht größer als 8% der Gesamtfläche
- Anlage von Steinhäufen als Zusatzstruktur

**Fläche A 1-1 (Gemarkung Großwallstadt)**  
Die Gesamtfläche von Fl. Nr. 5400 (3.003 m<sup>2</sup>) wird dem Bebauungsplans Nr. 29.1 „Seehotel“ zugeordnet. Die Sicherung erfolgt durch Grundbucheintrag.

**Fläche A 1-2 (Gemarkung Großwallstadt)**  
Von Fl. Nr. 5400/1 werden 1.338 m<sup>2</sup> dem Bebauungsplan Nr. 29.1 - Änderung 1 zugeordnet. Die Sicherung erfolgt durch Grundbucheintrag.

Auf den Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
Zur Sicherung der Kompensationsmaßnahme ist die sich wiederholende dynamische Entwicklung junger Gras- und Saumfluren mit Aufwuchshöhen zwischen 5 und ca. 100 cm herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.  
Die Maßnahmen sind durch eine extensive landwirtschaftliche Weidenutzung zu erreichen, die unter Beachtung nachfolgender Regelungen zulässig ist:  
Temporäre Beweidung, Elektrozaunung, Verzicht auf den Einsatz von zusätzlichem Dünger und von Bioziden.  
Die soweit notwendige mechanische Beseitigung von Gehölzaufwuchs ist zulässig. Die Häufigkeit entsprechender Pflegemaßnahmen kann nicht mit einem Regelzeitraum benannt werden, sondern wird vom Tempo der Vegetationsentwicklung bestimmt.

## Textliche Festsetzungen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 AndG vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenver-ordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 3 BauGB)

#### SO Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO:

Gebiet für die Fremdenbeherbergung (Hotel)

Im SO 1-4 sind folgende Funktionen zulässig:  
Hotelanlage mit Restaurant und Tagungsmöglichkeiten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen für Betriebsinhaber.

Im SO 5 und 6 sind folgende Ergänzungsfunktionen zulässig:  
Küche, Kühlhaus, Sanitaranlagen und Blockhütte mit 50 Sitzplätzen.

Das Sondergebiet wird immissionsschutzrechtlich als Mischgebiet eingestuft.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Oberkante Fußboden des Untergeschosses im SO 1 wird mit 116,00 müNN festgesetzt.

Die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses im SO 4 wird mit 119,50 müNN festgesetzt.

#### WH Wandhöhe (§18 BauNVO)

Die Wandhöhe im SO 1 wird mit max. 129,50 müNN festgesetzt.

Die Skizze stellt einen unverbindlichen Bauvorschlag dar.



Die Wandhöhe im SO 2 wird mit max. 129,00 müNN festgesetzt.

#### FH Firsthöhe (§18 BauNVO)

Die Firsthöhen werden wie folgt festgesetzt:

Im SO 1 133,00 müNN  
Im SO 2 136,00 müNN  
Im SO 3 133,00 müNN  
Im SO 4 126,00 müNN  
Im SO 5 123,00 müNN  
Im SO 6 127,00 müNN

#### III Zahl der Vollgeschosse (§18 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

Im SO 1 maximal fünf (V)  
Im SO 2 maximal drei (III)  
Im SO 3 maximal zwei (II)  
Im SO 4 maximal drei (III)  
Im SO 5 maximal eins (I)  
Im SO 6 maximal zwei (II)

#### GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige GRZ wird einschließlich der Fläche für Stellplätze und deren Zufahrten mit 0,60 festgesetzt.  
Davon darf im SO 5 und 6 nur eine maximale Grundfläche von insgesamt 400 m<sup>2</sup> errichtet werden.

#### GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige GFZ wird mit 1,40 festgesetzt.

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

#### a Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Die maximale Gebäudelänge für offene Bauweise darf gem. § 22 Abs. 4 BauNVO bis zu der durch die festgesetzten Baugrenzen möglichen Längen überschritten werden.

#### Baugrenze

#### 4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

#### Na Nebenanlagen

#### Ga Garagen

#### St Stellplätze

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (PKW und Busse)

#### 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

#### 5.1 Erhaltung von Bäumen (Bestand nicht eingemessen)

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Bei zusätzlichen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

#### 5.2 Anpflanzen von Bäumen

Bei zusätzlichen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

#### 5.3 Neupflanzung eines Gehölzgürtels mit Sträuchern

#### 5.4 Gehölzverwendung:

Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Vorschlagsliste unter Punkt 7.10).  
Pflanzware: Hochstämme: 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14cm für die nicht verbindlich festgesetzten Bäume, Kronenansatz mind. 2,0 m  
Sträucher: 2x verpflanzt, 1Stk./m<sup>2</sup>

DIN 18916 - Landschaftsbau/ Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren - ist entsprechend zu beachten.

Nadelholzanteile höchstens 20%, Laubgehölze sind zu bevorzugen.  
Pflanzdichte zur Eingrünung der Stellplätze: 1 Baum pro 4 Stellplätze. Alleearartige Baumpflanzungen sollen einheitlich nach Baumart und -größe ausgeführt werden.

#### 6. Wasserflächen und Regelungen des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

#### Wasserflächen

Bauliche Anlagen unter einem Niveau von 116,00müNN sind vor ansteigendem Grundwasser und Überflutung bei ansteigendem Seewasserspiegel zu schützen. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist unter einem Niveau von 116,00müNN ausgeschlossen.

#### 7. mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Öffentlichkeit

#### Leitungsrecht

#### 8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Sofern schutzbedürftige Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 (z.B. Seminarräume, Schlafräume u.ä.) in den Sondergebieten 1, 2 und 4 vorgeschrieben werden sollten, ist durch eine schalltechnische Untersuchung die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit zum Badestrand nachzuweisen. Auf diesen Nachweis kann verzichtet werden, wenn stattdessen alle schutzbedürftigen Räume mit einer schallgedämpften Lüftungseinrichtung ausgestattet werden und dadurch keine Immissionsorte in Richtung Badestrand orientiert sind.

#### 9. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

#### Grünfläche auf der Halbinsel

Innerhalb der Grünfläche sind dem Hotelbetrieb zugeordnete Freizeitanlagen und Erholungsflächen zulässig.  
Diese sind so anzuordnen, dass in die vorhandene Vegetation möglichst nicht oder nur gering eingegriffen werden muss. Bauliche Anlagen sind nur auf befestigten Flächen zulässig.

Folgende Nutzungen sind zulässig:  
Ein Boule- oder Bocciaplatz bis 75 m<sup>2</sup>, Stege zum Wasser, Weg mit Sitzbänken am Ufer, Aufstellflächen für Tische und Stühle, ein Beachplatz.

#### 9.1 Randeingrünung

Die Ränder des Plangebietes sind durch einen Gehölzgürtel aus Bäumen und Sträuchern gem. Vorschlagsliste einzugrünen.

#### 9.2 Rodungen, Baumverpflanzungen

Rodungen und Baumverpflanzungen sind nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sofern Bäume während der Brutzeit versetzt werden sollen, sind sie vorher auf besetzte Nester zu kontrollieren. Bei Vorkommen von Bruten ist das Versetzen bis zum freiwilligen Ausflug der Brut abzuwarten.

#### 9.3 Artenschutz vor/beim Freimachen des Baugebietes

Die erforderlichen Baufeldräumungen (Abtrag der Bodenvegetation) sind nur im Zeitraum von Mitte November bis Mitte Februar zulässig. Zu anderen Zeitpunkten erst nach Freigabe durch einen Gutachter. Beeinträchtigungen außerhalb des Baufeldes durch Befahren, Materialablagerungen, Verschmutzungen, Verdichtungen etc. sind zu unterlassen.

#### 9.4 Schutz des Oberbodens

Oberboden ist innerhalb des Baugebietes zu sichern und möglichst wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern (DIN 18915). Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen (DIN 18917).

#### 9.5 Beleuchtungsanlagen

Die Beleuchtungsanlagen sind so aufzustellen, dass die Anlockwirkung auf Insekten sowie eine Störung von Tieren im Umfeld vermieden wird. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nicht auf angrenzende Bereiche gerichtet ist. Es ist nur die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln ohne UV-Anteil zulässig (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtdioden).

#### 9.6 Vogelfreundliches Bauen

Um negative Auswirkungen auf die Avifauna durch Vogelschlag auszuschließen, sind die Fassaden zu gliedern. Eine durchgängige, spiegelnde Fassade ist aus Gründen des Artenschutzes nicht zulässig.

#### 9.7 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft:

Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge). Nur die Hauptzufahrt und die Fahrgassen dürfen versiegelt werden.

#### 9.8 Nutzung des Oberflächenwassers:

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Alternativ kann das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser aufgefangen (Zisternen) und zur Grünflächenbewässerung herangezogen werden. Die Versickerung stellt nach § 9 Abs. 1 Nr.4 WHG eine Gewässerbenutzung dar und bedarf gem. § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Sofern die Angaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i.V.m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden, kann gem. § 46 Abs. 2 WHG die Einleitung erlaubnisfrei erfolgen.

#### 9.9 Sicherheitsleistung für Begrünungsmaßnahmen:

Die Realisierung der Begrünungsmaßnahmen ist durch Hinterlegung einer Bankbürgschaft oder durch Geldleistung abzusichern.

#### 9.10 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung:

Bäume: Obstbaum / Spitz-, Berg- oder Feldahorn / Kastanie / Rot- oder Hainbuche Vogelkirsche / Trauben- oder Stieleiche / Sommer- oder Winterlinde / Berg- oder Feldulme / Wildapfel oder -birne / Eberesche / Erle

Sträucher: Hasel / Hartriegel / Holunder / Liguster / Salweide / Weiß-, Kreuz- oder Schlehdorn / Heckenkirsche / Faulbaum / Hunds- oder Kriechrose / wolliger Schneeball / Brom-, Him- oder Stachelbeere

9.11 Diesem Bebauungsplan werden folgende Kompensationsmaßnahmen auf folgenden Flurstücken außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet (§9 Abs. 1a Satz 2 BauGB):

Aus dem Ökokoonto Obstanlage der Gemeinde Niedernberg wird von der Parzelle 2316/14 eine Fläche von 1.700,00 m<sup>2</sup> und von der Parzelle 2316/53 eine Fläche von 1.496,00 m<sup>2</sup> abgebucht.

Die Kompensationen auf den Flurstücken Fl.-Nrn. 5400 und 5400/1, Gemarkung Großwallstadt sind Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Planausschnitt Ausgleichsfläche).

#### 10. Sonstige Planzeichen / Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

UG Untergeschoss

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Dachgestaltung

Es sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig.

Die Dachneigung im SO 1 wird mit 30° - 52° festgesetzt.

#### 2. Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 3 findet keine Anwendung. Davon ausgenommen ist lediglich das Abstandsflächenmaß zur östlichen Grundstücksgrenze - hier ist ein Maß von 6,00m zulässig.

#### 3. Einfriedungen

Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig bis 1,80 m Höhe. Hinterpflanzung mit standortgerechten Gehölzen nach Vorschlagsliste. Betonpfosten und Mauern sind unzulässig.

#### III. Hinweise

#### 1. Schalltechnischer Orientierungswert

Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, Einstufung wie Mischgebiet: SO: tags 60dB(A) nachts 45dB(A).

#### 2. Schutzbereiche

Die Schutzbereiche der Kabel der EON sowie der Gasleitung (beidseits 1,00m) sowie die entsprechenden Kabelschutzanweisungen und Richtlinien der EON sind zu berücksichtigen.

#### 3. Bodendenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

#### 4. Grundwasserstand

Im Plangebiet ist mit höchsten Grundwasserständen über 115,00müNN zu rechnen. Auf erforderliche Sicherungsmaßnahmen tieferliegender Gebäudeteile gegen Grundwasser wird hingewiesen.

#### 5. Umgestaltung des Seufers

Es wird darauf hingewiesen, dass für eine wesentliche Umgestaltung des Seufers ein eigenes wasserrechtliches Planfeststellungs-/ Plangenehmigungsverfahren erforderlich ist.

#### 6. Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Baumstandorten, Pflanzflächen, befestigten Flächen mit Oberflächenbehandlung, Kfz-Stellplätzen etc. beizufügen.

#### 7. Plangrundlage

Dieser Planaufstellung liegt die Flurkarte Gemarkung Niedernberg NW 86-75 (Vermessungsamt Klingenberg/Main) zugrunde.

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

Der Bebauungsplan Nr. 29.1 "Seehotel" - Änderung 1 ersetzt den Bebauungsplan Nr. 29.1 "Seehotel" mit seinem Inkrafttreten.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.01.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 29.1 „Seehotel“ zu ändern. Dieser Beschluss wurde am \_\_\_\_, 2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Form vom 23.02.2016 bis 18.03.2016. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im gleichen Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2016 bis einschließlich 20.07.2016 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Niedernberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_, 2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Gemeinde Niedernberg, \_\_\_\_, 2016

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Gemeinde Niedernberg, \_\_\_\_, 2016

Ausgefertigt:  
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplanes mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_, 2016 identisch ist.

Gemeinde Niedernberg, \_\_\_\_, 2016

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_, 2016 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

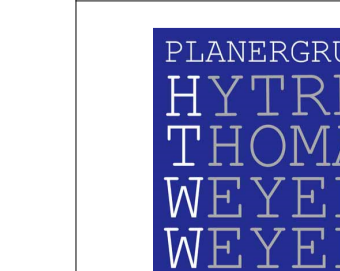
Gemeinde Niedernberg, \_\_\_\_, 2016

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

## GEMEINDE NIEDERBERG LANDKREIS MILTENBERG

### Bebauungsplan Nr. 29.1 - Änderung 1 "Seehotel"

14.06.2016 M 1:1.000



Freie Architekten und  
Städtebauarchitekten  
Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg  
Tel.: 06021/41 11 98 Fax: 06021/45 09 98  
Mail: a.burg@htw.de Internet: www.htw.de