



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 200m² 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 m²) 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 m² 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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 3 ÄndG vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) und der **(Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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 und 7 sind folgende Funktionen zulässig:
Hotelanlage mit Restaurant und Tagungsstättenmöglichkeiten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen für Betriebsinhaber und Angestellte.

Im SO 5 und 6 sind folgende Ergänzungsfunktionen zulässig:
Küche, Kühlhaus, Sanitäranlagen 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.
Die Wandhöhe im SO 7 wird mit max. 126,00 mÜNN festgesetzt.

- FH Firsthöhe** (§18 BauNVO)
Die Firsthöhen werden wie folgt festgesetzt:
Im SO 1, 3 und 7 133,00 mÜNN
Im SO 2 136,00 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, 4 und 7 maximal drei (III)
Im SO 3 und 6 maximal zwei (II)
Im SO 5 maximal eins (I)

- 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 m² 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.

- 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 standorthemische Laubgehölze zu verwenden.
- 5.2** Anpflanzen von Bäumen
Bei zusätzlichen Pflanzmaßnahmen sind standorthemische Laubgehölze zu verwenden.
- 5.3** Neupflanzung eines Gehölzgürtels mit Sträuchern
- 5.4** Gehölzverwendung:
Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Vorschlagliste 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./m²
DIN 18916 - Landschaftsbau Pflanzan 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 vorgesehen 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 m², 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. Vorschlagliste 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 Leuchtiodiden).

- 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 (TREGWV) 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** Vorschlagliste 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 m² und von der Parzelle 2316/53 eine Fläche von 1.496,00 m² abgebuht.
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 Vorschlagliste. 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 Bayernwerk AG sowie der Gasleitung (beidseits 1,00m) sowie die entsprechenden Kabelschutzanweisungen und Richtlinien der Bayernwerk AG 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 Seeufers
Es wird darauf hingewiesen, dass für eine wesentliche Umgestaltung des Seeufers 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. 29.3 - Änderung 2 "Seehotel" ersetzt den Bebauungsplan Nr. 29.2 - Änderung 1 "Seehotel" mit seinem Inkrafttreten.

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 29.2 „Seehotel“ zu ändern.
Dieser Beschluss wurde am ___2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 i.V. m. § 13a BauGB in der Zeit vom ___2017 bis einschließlich ___2017 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 i.V. m. § 13a BauGB im gleichen Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Niedernberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ___2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niedernberg, ___2017
Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplanes mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ___2017 identisch ist.

Gemeinde Niedernberg, ___2017
Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ___2017 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Niedernberg, ___2017
Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

GEMEINDE NIEDERBERG
LANDKREIS MILTENBERG
Bebauungsplan Nr. 29.3 - Änderung 2
"Seehotel"
ENTWURF
Datum: 16.05.2017
M 1:1.000

PLANER FM
STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198 Fax 06021 450998
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de