

**Gemeinde Niedernberg**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Seehotel Osterweiterung“, Nr. 34.01**

**Textliche Festsetzungen**

Planverfasser:

Stand: 05 Dezember 2018



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach  
§ 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),  
der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),  
der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) 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.

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

  Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

**SO Sonstige Sondergebiete** (§ 11 BauNVO)  
Für den Wellnessbereich in den Sondergebieten 1 und 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

Schwimmbecken, Ruhe- und Liegebereiche, Sauna, Umkleiden, sanitäre Anlagen und sonstige bauliche Anlagen, die für den Wellnessbereich erforderlich sind.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

**WH** Als maximal zulässige Wandhöhe gelten die im Plan angegebenen Höhen in Metern über NN.

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

**FH** Als maximal zulässige Firsthöhe gilt die im Plan angegebene Höhe in Metern über NN.

Die im Plan angegebenen Wand- und Firsthöhen in Metern über NN entsprechen folgenden tatsächlichen Wand- und Firsthöhen gemessen über Oberkante Gelände bei 121,50 müNN:

WH	ca. 7,0 m,
FH	ca. 9,0 m.

Die Höhe des Außenbeckens liegt auf Oberkante Gelände.

**GR Grundfläche** (§ 19 BauNVO)

Die Grundfläche wird mit max. 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

 **Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

#### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB sowie Art. 23 BayStrWG)

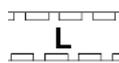


##### Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zur Großwallstädter Straße besteht für Kraftfahrzeuge ein Zu- und Abfahrtsverbot zum Seehotelgelände.

#### 5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Leitungsrecht

Es wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

##### 7.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)



Grünfläche mit Wegen, Sitz- und Aufenthaltsbereichen sowie Teichlandschaften



##### Erhaltung von Bäumen

Die im Plan dargestellten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Dazu gehören ggf. auch Totholzanteile, soweit dem nicht die Verkehrssicherheit entgegensteht. Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Auffüllungen und Abgrabungen im Wurzelbereich sind unzulässig. Sofern Bäume entfernt werden müssen, ist hierfür gleichwertiger Ersatz entsprechend Tabelle 1 zu schaffen.

#### Tabelle 1 - Bäume

Die in der Tabelle aufgeführten Pflanzqualitäten sind Mindestangaben.

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität
Feldahorn	Acer campestre	H 3xv mB 16-18
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	H 3xv mB 16-18
Spitzahorn	Acer platanoides	H 3xv mB 16-18
Hainbuche	Carpinus betulus	H 3xv mB 16-18
Holzapfel	Malus silvestris	H 3xv mB 16-18
Vogelkirsche	Prunus avium	H 3xv mB 16-18
Traubeneiche	Quercus petraea	H 3xv mB 16-18
Stieleiche	Quercus robur	H 3xv mB 16-18
Winterlinde	Tilia cordata	H 3xv mB 16-18
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	H 3xv mB 16-18

#### Tabelle 2 - Sträucher

Die in der Tabelle aufgeführten Pflanzqualitäten sind Mindestangaben.

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii	Str 2xv, h 70-90

Hartriegel	Cornus i.A.u.S.	Str 2xv, h 70-90
Hasel	Corylus avellana	Str 2xv, h 70-90
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Str 2xv, h 70-90
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	Str 2xv, h 70-90
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Str 2xv, h 70-90
Pfeifenstrauch	Philadelphus i.A.u.S.	Str 2xv, h 70-90
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Str 2xv, h 70-90
Strauchrosen	Rosa i.A.u.S.	Str 2xv, h 70-90
Heckenrose	Rosa canina	Str 2xv, h 70-90
Weinrose	Rosa rubiginosa	Str 2xv, h 70-90
Weide	Salix i.A.u.S.	Str 2xv, h 70-90
Spierstrauch	Spiraea i.A.u.S.	Str 2xv, h 70-90
Flieder	Syringa i.A.u.S.	Str 2xv, h 70-90
Schneeball	Viburnum i.A.u.S.	Str 2xv, h 70-90
Weigelia	Weigela i.A.u.S.	Str 2xv, h 70-90

## 7.2 Versickerung

Alle Wege oder sonstigen befestigten Ruhe- und Aufenthaltsbereiche sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

## 7.3 Artenschutz beim Freimachen des Baugebietes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)

7.3.1 Vor Beginn von Gehölzbeseitigungen sind Baumkontrollen von einer geeigneten, fachkundigen Person vor Ort durchzuführen, um eine eventuelle Störung von europarechtlich besonders und streng geschützte Tierarten (z. B. baumbewohnende/-brütende Vögel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg, vor Beginn der Gehölzbeseitigung mitzuteilen.

## 7.3.2 Rodung von Gehölzen

Die Rodung von Gehölzen darf nur im Winterhalbjahr zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.

## 7.4 Kompensationsfläche



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

Zur Kompensation wird dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seehotel Osterweiterung“ auf der Gemarkung Großwallstadt auf der Parzelle Flur-Nr. 5400/1 eine 619 m<sup>2</sup> große Fläche als Ausgleichsfläche zugeordnet.

### Zielsetzung

Beweidung der Flächen und Offenhaltung der Sandstandorte. Diese sollen strukturreich gestaltet werden mit freien Flächen, Gehölzen und offenen Rohbodenbereichen.

Folgende Pflegemaßnahmen sind durchzuführen bzw. Punkte zu beachten:

- Die vorgesehenen Flächen sind einzuzäunen,
- Die Beweidung erfolgt durch Rinder (hier: Angusrinder),
- Eventuelles Nacharbeiten der Fläche (Mulchen).

Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 8. **Sonstiges**

8.1  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
(§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Bay BO)**

**1. Abstandsflächen**

Ist im Plan ein Abstandsmaß mit Maßangabe dargestellt, darf abweichend von der Abstandsflächenregelung der BayBO bis an diese Begrenzung gebaut werden (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

Im Übrigen gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

**2. Einfriedungen**

Es sind nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Einfriedungen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Vorschlagsliste zu hinterpflanzen. Von der Hinterpflanzung ausgenommen ist lediglich der Bereich zwischen SO 2 und Badesee.

**C. Hinweise**

**1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

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.

**2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

(§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

2.1 Es besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

2.2 Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung nach Kampfmitteln auf den Grundstücksflächen nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.

**3. Niederschlagswasser**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Alternativ kann das Niederschlagswasser (z.B. in Zisternen) aufgefangen und zur Grünflächenbewässerung genutzt werden.

Die Versickerung bedarf nach § 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 Grundwas-

ser (TRENGW) beachtet werden, kann gem. § 46 Abs. 2 WHG die Einleitung erlaubnisfrei erfolgen.

**4. Rodungen**

Rodungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatschG gelten unabhängig vom BauGB.

**5. Oberboden**

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

**6. Grundwasserstand**

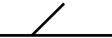
Im Planungsgebiet ist mit höchsten Grundwasserständen über 115,00 müNN zu rechnen. Auf erforderliche Sicherungsmaßnahmen tieferliegender Gebäudeteile wird hingewiesen.

**7. Freiflächengestaltungsplan**

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Baumstandorten, Pflanzflächen, Wasserflächen und befestigten Flächen mit Oberflächenbehandlung beizufügen.

**8. Plangrundlage**

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Juli 2018“.

 vorhandene Flurstücksgrenze

 121,84 Geländehöhe lt. Vermessung

 vorhandene Gebäude

## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung am 20.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seehotel Osterweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.12.2018 bis einschließlich 07.01.2019. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2019 wurde gemäß 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2019 bis einschließlich \_\_.\_\_.2019 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Niedernberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2019

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2019 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2019 identisch ist.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2019

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_.\_\_.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Seehotel Osterweiterung“ ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2019

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister