

Gemeinde Niedernberg

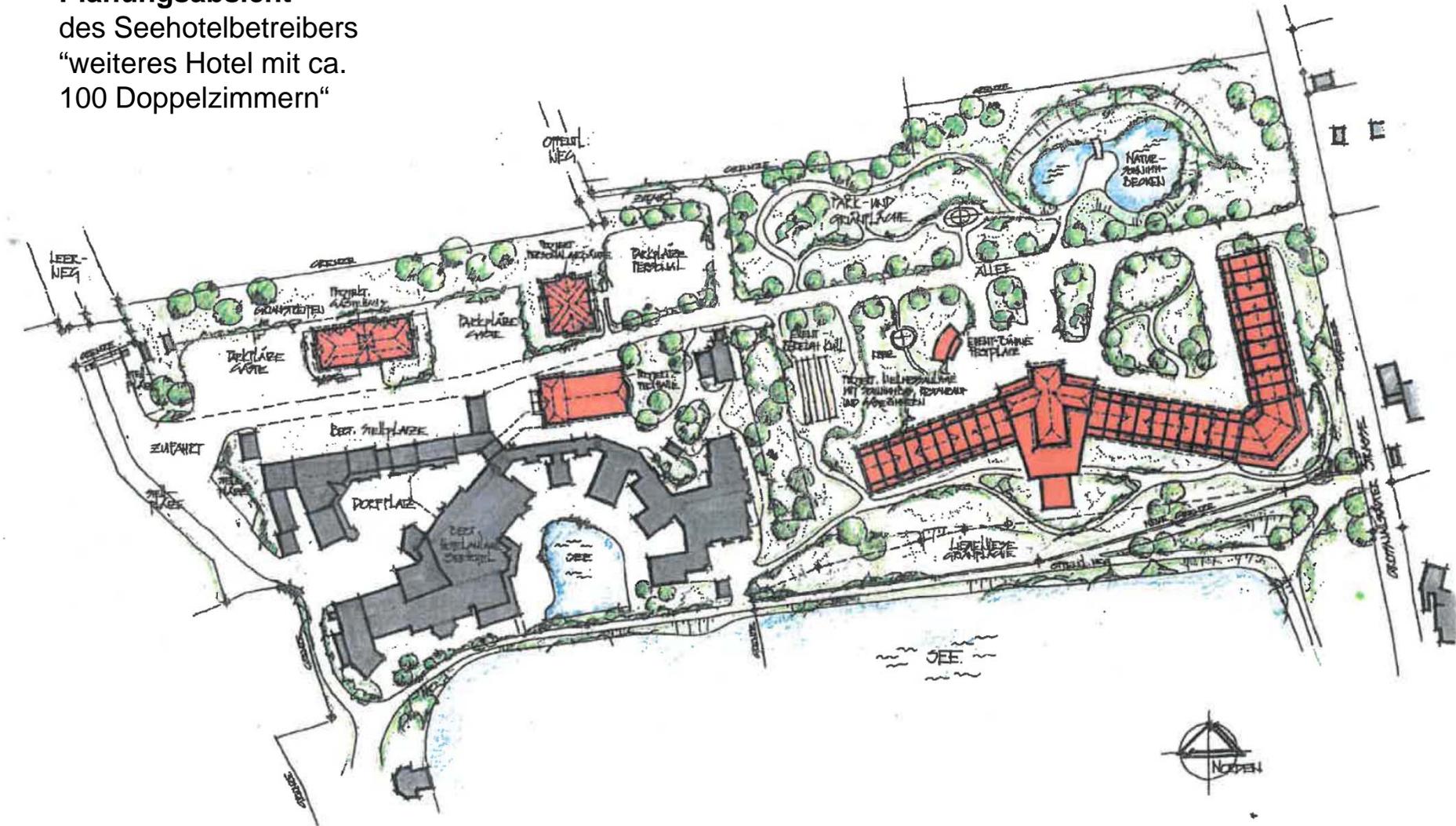
3. Änderung des Bebauungsplans "Seehotel" und Bebauungsplan "Parkhotel"

10. April 2018



Zweiter Hotelstandort

Planungsabsicht
des Seehotelbetreibers
"weiteres Hotel mit ca.
100 Doppelzimmern"



Planverfasser
Arch. Goldhammer

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt diese Fläche als Sondergebiet für Sport, Spiel, Freizeit und Erholung dar. Nördlich davon ist ein Reines Wohngebiet gekennzeichnet. Östlich schließen ein Wochenendhausgebiet und ein Gartenhausgelände an.

Abhängigkeiten aus übergeordneter Planung

Auf der Fläche sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die untergeordnet und der Zweckbestimmung zugeordnet sind. Es ist ohne B-Plan nur eine eingeschossige Bebauung und eine geringe Dichte (GRZ ca. 0,1) zulässig.

Für eine Nutzungsänderung sind eine Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.



Luftbilder



Städtebauliche Beurteilung

Alle bisherigen Änderungen dienen dem Zweck den Standort und das Alleinstellungsmerkmal „Seehotel“ zu stärken und fortzuentwickeln.

Die Gebäudeagglomeration konzentriert sich auf einen eng abgegrenzten Bereich, öffnet sich zum Wasser und fügt sich harmonisch in die Landschaft ein. Die geplanten städtebaulichen Dominanten (Hotelturn, Jagdschloss bzw. Herrenhaus) wurden nicht weiterverfolgt bzw. bisher nicht umgesetzt. Weitere Anbauten an den Hauptbaukörper sind auf Grund der Grundrissgestaltung nur eingeschränkt möglich bzw. mit großen funktionalen Nachteilen verbunden.



Luftbild 2015

2013



Halbinsel und Seehotel, 2018



Erweiterungsfläche und Feuerwehrzufahrt, 2018



Städtebauliche Beurteilung

Folgende Kriterien sollten maßgebend für die konkrete Planung auf dem Nachbargrundstück sein:

- Keine Überplanung der WR-Flächen zu Gunsten einer Hotelnutzung.
- Die Bebauungsdichte sollte geringer als die auf dem Seehotelgelände sein.
- Der Bebauungsschwerpunkt ist in Seenähe zu konzentrieren. Die Bebauung sollte in nördliche Richtung sukzessive abnehmen.
- In seiner Höhenentwicklung orientiert sich die Neubebauung am Bestand (zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss als Vollgeschoss).
- Keine Bebauung unmittelbar an der Großwallstädter Straße.
- Erschließung über den Leerweg.
- Die erforderlichen Stellplätze sind am Leerweg zu konzentrieren, ggf. durch die Realisierung von Parkdecks oder Tiefgaragen (höchster Grundwasserstand 117,00 müNN, Geländeniveau ca. 121,00 müNN), alternativ: Stellplätze auf dem neuen Gelände nur bei Realisierung von Tiefgarage. Keine großflächigen ebenerdigen Stellplätze!
- Es sollten Freizeitnutzungen (sanfter Tourismus), die auch öffentlich genutzt werden, in die Freianlagen integriert werden. Mögliche Nutzungen: Minigolf, Trimm-dich-Pfad, Boulebahnen usw.
- Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind am nördlichen Rand des Plangebiets anzuordnen, um eine Weiterentwicklung in nördliche Richtung ausschließen zu können.
- Einfriedungen sind beidseitig durch eine ausreichend breite Eingrünung (Bäume und Sträucher) abzuschirmen.
- Keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten auf der Hotelhalbinsel über die rechtlichen Möglichkeiten nach B-Plan hinaus.

Anforderungen an die Planung

Beauftragung Schallgutachten

Veranstaltungen auf der Halbinsel und Zu- und Abfahrtsverkehr von und zu den Stellplatzanlagen,
Aufzeigen der Auswirkungen auf das angrenzende WR-Gebiet, den Badestrand sowie auf das Wochenendhausgebiet

Rückbau der bestehenden Einfriedung

Im Norden: auf die Grenze zwischen WR- und SO-Fläche (nach FNP),
Im Osten: 5 m hinter den Fahrbahnrand Großwallstädter Straße.

Eingrünungs- und Ausgleichsfläche vor und hinter dem Zaun

Bestandserhebung geschützter Arten (SaP),
Ermitteln der notwendigen Ausgleichsfläche bezogen auf das gesamte Gebiet.

Herstellen der Ausgleichsfläche vor dem Eingriff/der Bebauung

Im Norden: ca. 15 m vor und 20 m hinter dem Zaun,
Im Osten: 5 m vor und 10/20 m hinter dem Zaun,
Rest außerhalb des unmittelbaren Plangebiets auf eigenen Flächen.

Weg um den See und Ufereingrünung

Kein Verkauf der Böschung und des oberen Weges,
Erhalt des barrierefreien Zuganges zum See,
Lediglich Auslichten des Grünbestandes für ein Sichtfeld.

Erschließung

Erschließung über den Leerweg (B-Planänderung „Seehotel“ erforderlich),
Gutachterlicher Nachweis, dass der Fahrbahnquerschnitt den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann,
Feuerwehrezufahrt „Seehotel“ als Hauptzufahrt zu den Stellplätzen „Parkhotel“,
Planungsrechtliche Sicherung Kanal und Wasser.

Überbauung Halbinsel

Einhaltung der textlichen Festsetzungen
(Wiederherstellen der Eingrünung zur Westseite im Bereich des Beachplatzes).

Anforderungen an die Planung

Überbaubare Fläche

GRZ₁ (nur Hauptgebäude) 0,35

GRZ₂ (incl. Nebengebäude,
Stellplätze und Zufahrten) 0,35

Nebengebäude, Stellplätze und Zufahrten werden nicht zugelassen.

Damit sich die überbaubare Fläche durch Vergrößerung des Grundstücks nicht erhöhen kann, wird die überbaubare Fläche nicht mit einer GRZ ausgedrückt, sondern als feste Größe.

4.800 m² (entspricht ca. 0,35)

Zum Vergleich Seehotel:

GRZ₁ (nur Hauptgebäude) 0,6

GRZ₂ (incl. Nebengebäude,
Stellplätze und Zufahrten) 0,8

Gebäudeverteilung

Entsprechend der Baufelder (von Norden nach Süden)

Fläche 1:

600 m² unterteilt in mind. 2 freistehende Gebäude,
Maximalgröße je Gebäude 400 m²,

Fläche 2:

1.400 m² unterteilt in mind. 2 freistehende Gebäude,
Maximalgröße je Gebäude 800 m²,

Fläche 3:

2.800 m² ohne Unterteilung.

Zum Vergleich Seehotel:

Abmessungen Baufeld Gästehaus (20 m x 35 m) und
Personalgebäude (20 m x 25 m)

Abmessungen Baufeld Herrenhaus (25 m x 40 m)

Höhenentwicklung der Gebäude

Wandhöhe: 129,00 müNN,

Firsthöhe: 133,00 müNN,

Oberkante Gelände zwischen 121,54 und 121,94 müNN.

Dies entspricht einer Wandhöhe bis ca. 7,50 m und einer Firsthöhe bis ca. 11,5 m.

Keine Geländeabgrabungen.

Zum Vergleich Seehotel:

Bettenhaus

Wandhöhe: 129,00 müNN, realisiert 128,80 = 8,80 m

Firsthöhe: 133,00 müNN, realisiert 132,50 = 12,75 m

Herrenhaus (Oberkante Gelände 119,73 müNN)

Wandhöhe: 129,00 müNN, beantragt 126,38 = 6,65 m

(nur Mitteltrakt 129,43 = 9,70 m)

Firsthöhe: 136,00 müNN, beantragt 131,53 = 11,80 m

Gästehaus und Personalgebäude

Wandhöhe: 126,00 müNN,

Firsthöhe: 133,00 müNN.

Dies entspricht Wandhöhen bis ca. 8,80 m und Firsthöhen bis ca. 12,75 m.

Übersichtsplan

SCHALL- GUTACHTEN

WR 50/35 dB(A)
durchgrünt

Ausgleichsfläche
auch auf WR-Gebiet (Eingrünung Zaun)
Zaun auf Grenze zwischen SO+WR (FNP)

Anordnung aller Stellplätze
auf dem Gelände des Seehotels.
Sofern erforderlich (Lärm) in TG

Grundwasserstand
ca. 117,00müNN

SO
Badestrand

SO Seehotel

WH 126,00 müNN
FH 133,00 müNN

WH 129,00 müNN
FH 136,00 müNN

WH 129,50 müNN
FH 133,00 müNN
FH vorh.
ca. 129,00 müNN

FH vorh.
ca. 132,50 müNN

SO
Parkhotel

18.760 m²

Grünstreifen min. 10,0m
Rundweg um den See

SCHALL- GUTACHTEN

SCHALL- GUTACHTEN

eingrünen

FH 127,00 müNN
auf 123,00 absenken

FH 123,00 müNN

GRZ₁ 0,6
GRZ₂ 0,8
GFZ 1,4

Feuerwehrrzufahrt

Zaun zurückgesetzt
(Eingrünung)

Zufahrtsverbot

50/35 dB(A)

SO
Wochenendhaus-
gebiet

Sonstiges:

- SaP
- Ausgleichsflächen
- Planungsrechtliche Sicherung
Kanal und Wasser

GEMEINDE NIEDERBERG LANDKREIS MILTENBERG

Bebauungspläne
"Seehotel und Parkhotel"

KONZEPT FLÄCHENVERTEILUNG und RAHMENBEDINGUNGEN

Datum: 20.02.2018

M 1:2.000



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

M 1:2.000
0 20 40 60 100

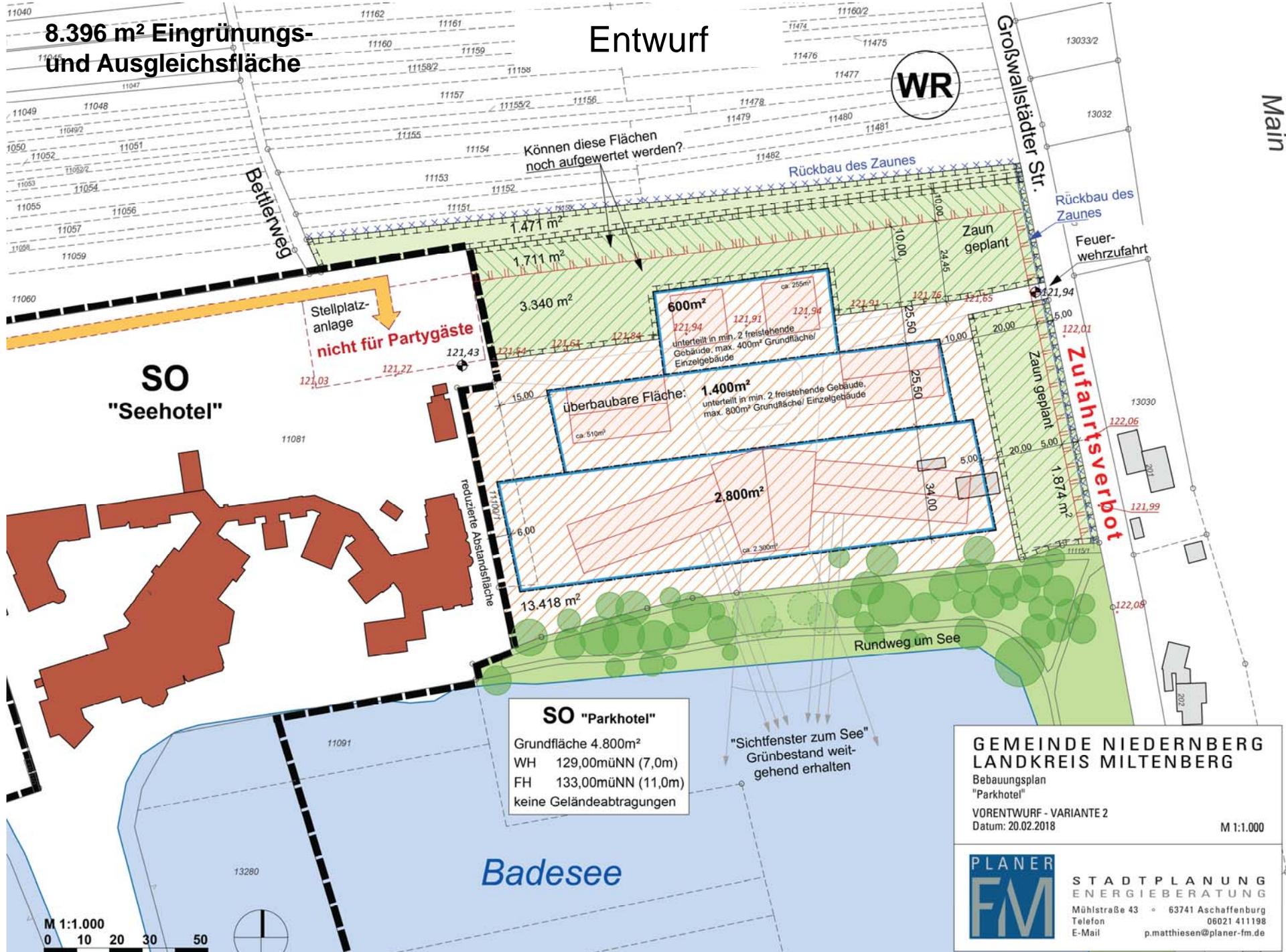


8.396 m² Eingrünungs- und Ausgleichsfläche

Entwurf

WR

Main



SO "Parkhotel"
 Grundfläche 4.800m²
 WH 129,00müNN (7,0m)
 FH 133,00müNN (11,0m)
 keine Geländeabtragungen

"Sichtfenster zum See"
 Grünbestand weitgehend erhalten

**GEMEINDE NIEDERBERG
 LANDKREIS MILTENBERG**
 Bebauungsplan
 "Parkhotel"
 VORENTWURF - VARIANTE 2
 Datum: 20.02.2018

M 1:1.000



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



Systemansichten von Norden

