

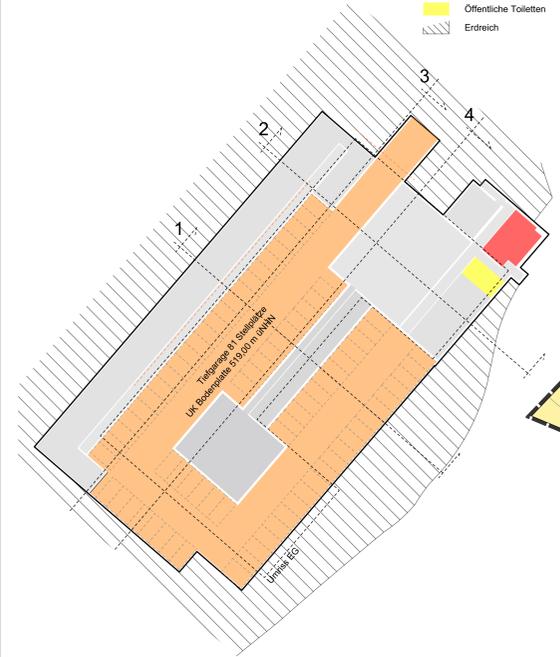
A) Grundriss- und Nutzungsübersichten

Zeichnung nicht zur Maßentnahme geeignet

Maßstab 1:500

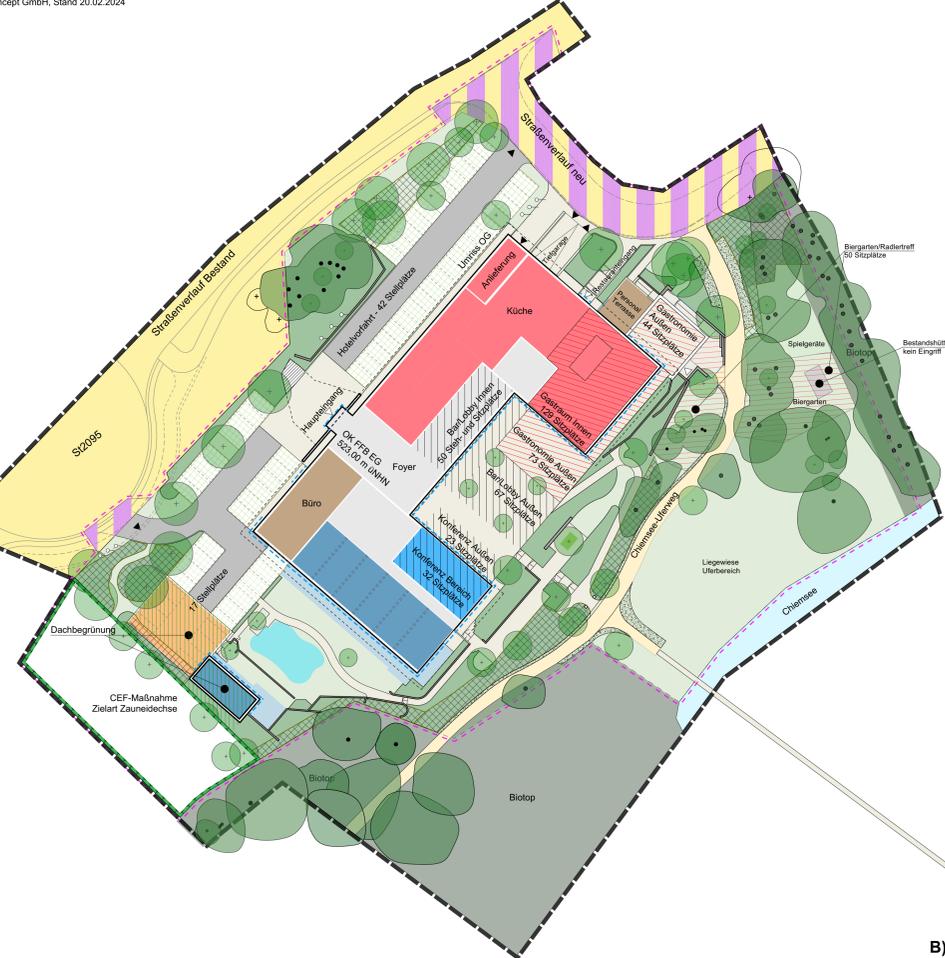
Untergeschoss
auf der Plangrundlage der brüderl Concept GmbH, Stand 20.02.2024

- Legende:**
- Tiefgarage
 - Flächen für Erschließung Technik-, Lager- und Nebenräume
 - Kiosk, Radletreff
 - Öffentliche Toiletten
 - Erdreich



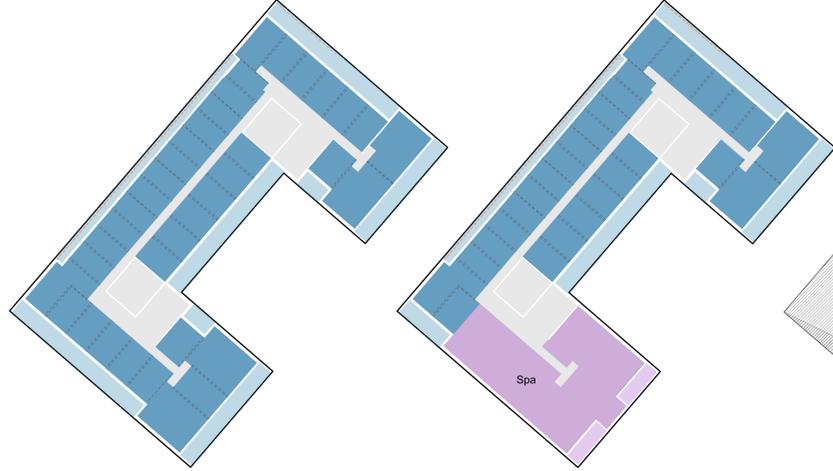
Erdgeschoss und Freiflächen
auf der Plangrundlage der brüderl Concept GmbH, Stand 20.02.2024
und Freiflächenplanung Alexander Oberbauer, Stand 19.02.2024

- Legende:**
- Vorhabenbereich
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Neu herzustellende Erschließungsfläche
 - Beherrgung, mit dazugehörigen Balkonen, Loggien, Terrassen
 - Offensivere Lärmschutzverglasung
 - Flächen für Erschließung Technik-, Lager- und Nebenräume
 - Konferenzbereich
 - Gastronomie
 - Büro, Verwaltung, Personal
 - Gastrauraumfläche Innen / Außen mit Eintragung der max. Sitzplätze
 - Sitzbereich Hotel Innen / Außen mit Eintragung der max. Sitzplätze
 - Hauptzugänge Hotel / Gastronomie
 - Zufahrten, Abfahrten, Anlieferung
 - Flächen für Erschließung Technik-, Lager- und Nebenräume
 - Überdecktes Parken
 - Gründach auf baulichen Anlagen
 - Dachanschnitt (Vordach)
 - Zufahrt (Asphalt)
 - Terrassen, Wege, Zuwegung (Pflaster, Platten, Holz, WPC, Bambus)
 - Stellplätze (Rasenpflaster versickerungsfähig)
 - Chiemsee-Uferweg (wassergebundene Wegedecke)
 - Grünflächen (Rasen, Wiese, Uferbereich)
 - Schoferrassen
 - Pflanzflächen (Sträucher, Stauden)
 - Erhalt von bestehenden Grünstrukturen, Biotop
 - Naturnahe Strauch- und Staudenpflanzung mind. 50% heimisch
 - CEF-Maßnahme
 - Bäume Bestand zu erhalten
 - Bäume zu pflanzen > 15m
 - Bäume zu pflanzen > 12m
 - Untergeordnete Baumpflanzungen, Solitärgehölze > 6m
 - Pflanzstandorte sind im Vorhabenplan dargestellt und verbindlich. Abweichungen bis zu 7 m sind möglich wenn sichergestellt ist, dass die Ziele der Eingrünung erhalten bleiben.
 - Baumbestand, Standort auf öffentlicher Straßenverkehrsfläche
 - Schwimmleiche naturnah, mit bepflanzten Flachwasserzone
 - Fahnenmasten, übergeordnet, (ca. 8 m hoch, Beschriftungsbeispiel MALERWINKEL)
 - Stehlen, untergeordnet, dezent beleuchtet (ca 0,5mx0,5mx2,5m)
 - Hochwirksame Bemusterung nach ONR 191040 der Glasflächen entsprechend Gütegraden zur Einschätzung des Vogelschlag-Risikos



Obergeschoß 1
auf der Plangrundlage der brüderl Concept GmbH, Stand 20.02.2024

- Legende:**
- Beherrgung, mit dazugehörigen Balkonen, Loggien, Terrassen
 - Lärmschutzmaßnahmen
 - Offensivere Lärmschutzverglasung
 - Flächen für Erschließung Technik-, Lager- und Nebenräume



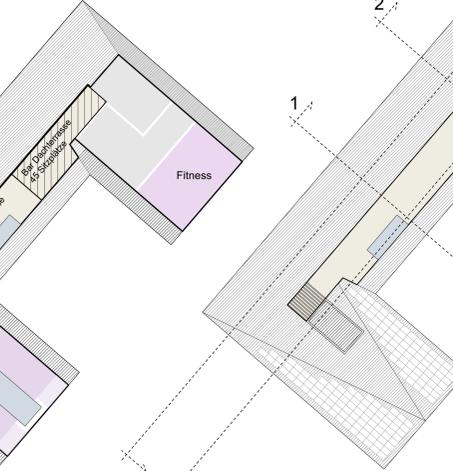
Obergeschoß 2
auf der Plangrundlage der brüderl Concept GmbH, Stand 20.02.2024

- Legende:**
- Beherrgung, mit dazugehörigen Balkonen, Loggien, Terrassen
 - Lärmschutzmaßnahmen
 - Offensivere Lärmschutzverglasung
 - Flächen für Erschließung Technik-, Lager- und Nebenräume
 - Spabereich, mit dazugehörigen Balkonen, Loggien



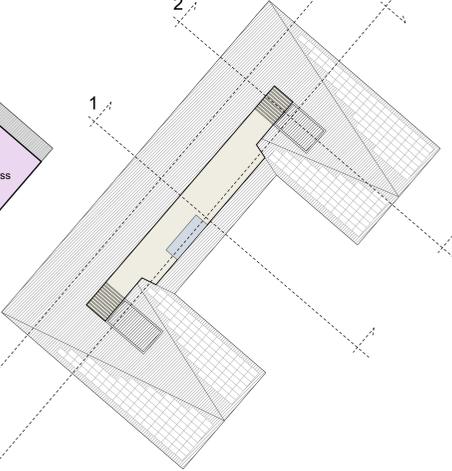
Dachgeschoß
auf der Plangrundlage der brüderl Concept GmbH, Stand 20.02.2024

- Legende:**
- Flächen für Erschließung Technik-, Lager- und Nebenräume
 - Spabereich, mit dazugehörigen Balkonen, Loggien
 - Liegebereich Dachterrasse
 - Sitzbereich Dachterrasse mit Eintragung der max. Sitzplätze
 - Indoor und Outdoor Pool
 - Dachanschnitte, Dachaufsicht



Dachaufsicht
auf der Plangrundlage der brüderl Concept GmbH, Stand 20.02.2024

- Legende:**
- Dachterrasse
 - Pergola
 - Outdoor Pool
 - Dachanschnitte, Dachaufsicht
 - FV-Anlage in der Dachfläche integriert



D) Vorhaben- und Betriebsbeschreibung

Es soll ein touristisches Gesamtensemble des gehobenen Standards aus Hotel mit angegliederten Nebennutzungen und Gastronomie entstehen. Es entstehen insgesamt 146 Gästebetten. Es sind insgesamt 140 Stellplätze vorgesehen. Davon befinden sich 81 Stellplätze in der Tiefgarage, 7 überdachte und 52 offene Stellplätze außen.

Es sind vier unterschiedliche gastronomische Angebote vorgesehen. Das Hauptrestaurant verfügt innen über 129 Sitzplätze sowie außen in zwei Bereichen insgesamt 117 Sitzplätze. Insgesamt werden gleichzeitig jedoch nicht mehr als 150 Sitzplätze genutzt. Die Nutzung der Außenplätze beginnt nicht vor 6:00 Uhr und endet spätestens um 23:00 Uhr.

Zusätzlich ist ein "Radletreff" in Form eines Kiosks vorgesehen. Dieser ist speziell auf die Radfahrer und Fußgänger auf dem Chiemsee-Uferweg ausgerichtet. In direkter Zusammenhang mit diesem sind 50 Freisitzplätze auf den angrenzenden Wiesen vorgesehen. Diese erfolgen mit mobiler Bestuhlung auf Wiesenflächen, Befestigungen oder Ähnliches sind nicht vorgesehen. Die Nutzung dieser Sitzplätze beginnt nicht vor 6:00 Uhr und endet spätestens um 22:00 Uhr. Angegliedert an die Lobby ist ein Barbereich mit 50 Stel- und Sitzplätzen geplant. Diesem zugeordnet sind zusätzlich 67 Außenstühle. Die Nutzung der Außenstühle beginnt nicht vor 6:00 Uhr und endet spätestens um 23:00 Uhr. Eine weitere Bar befindet sich auf der Dachterrasse. Diese weist 45 Außenstühle auf. Die Nutzung dieses Bereichs beginnt nicht vor 6:00 Uhr und endet spätestens um 23:00 Uhr.

Der multifunktionale Raum (ca. 120 m²) im Erdgeschoss des Hotels bietet zahlreiche Möglichkeiten für Sonderveranstaltungen und Konferenzen (52 Sitzplätze). Diesem ist ebenfalls ein Freibereich mit 23 Sitzplätzen zugeordnet. Dessen Nutzung beginnt nicht vor 6:00 Uhr und endet spätestens um 23:00 Uhr.

Die Hotelnutzungen werden durch einen Spabereich sowie ein Schwimmbad mit Liegebereich und kleinem Außenpool im zweiten Obergeschoss bzw. Dachgeschoß ergänzt. Diese Einrichtungen können auch durch externe Gäste genutzt werden. Weiter gibt es einen Badeleichen im Garten sowie einen Fitnessbereich. Diese Einrichtungen sind ausschließlich den Hotelgästen vorbehalten.

Die Anlieferung erfolgt über ein Ladedock im Nordosten des Gebäudes. Dieses ist in das Gebäude integriert. Es ist mit max. 5 Lieferwagen LKW's (3,5 - 12,5t) an Werken und maximal drei entsprechenden Fahrten am Wochenende zu rechnen.

Der Müll wird bis zur Abholung im Innenbereich kühl gelagert und in unmittelbarer Nähe zum Ladedock über eine Müllhoffläche für die Abholung bereitgestellt. Hier ist mit täglich maximal einer Fahrt zu rechnen. Am Wochenende erfolgt keine Müllabholung. Die Anlieferung wie die Müllentsorgung beschränkt sich auf den Zeitraum von 6:00 - 20:00 Uhr.

Neben dem umfangreichen Baumbestand und sonstigen neuen Grünstrukturen wird ein Badeleichen im Westen des Vorhabens entwickelt. Es handelt sich um einen Naturliech. Zur Wasseraufbereitung kommen kein Verfahren zum Einsatz, die sich nachteilig auf das Biosystem auswirken. Dieser ist durch Schilf und Bepflanzungsbereiche in Grünanlagen eingebettet. Die Nutzung des Badebereichs sowie sämtlicher Liegebereiche im Außenraum ist den Zeitraum von 6:00 - 22:00 Uhr beschränkt.

Das Beherbergungsensemble wird mit ca. 45 Mitarbeitern (Verwaltung 15, Küche/Service 22, Zimmerreinigung 8) je Schicht bzw. maximal gleichzeitiger Anwesenheit von Mitarbeitern betrieben.

Das Vorhaben wird mit Luftwärmepumpen und zusätzlich einer Pelletheizung für die Spitzenlast beheizt. Zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dach vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird großteils in den Lienzinger Bach eingeleitet. Lediglich das Wasser aus der Tiefgarage wird im Schmutzwasserkanal entsorgt.

Die Beleuchtung der Außengastronomieflächen wird nach Beendigung von deren Nutzung gelöscht. Von 24:00 - 6:00 Uhr wird die Beleuchtung der Außenbereiche im Innenbereich kühl gelagert und in unmittelbarer Nähe zum Ladedock über eine Müllhoffläche für die Abholung bereitgestellt. Hier ist mit täglich maximal einer Fahrt zu rechnen. Am Wochenende erfolgt keine Müllabholung. Die Anlieferung wie die Müllentsorgung beschränkt sich auf den Zeitraum von 6:00 - 22:00 Uhr beschränkt.

Die Beleuchtung der Außengastronomieflächen wird nach Beendigung von deren Nutzung gelöscht. Von 24:00 - 6:00 Uhr wird die Beleuchtung der Außenbereiche im Innenbereich kühl gelagert und in unmittelbarer Nähe zum Ladedock über eine Müllhoffläche für die Abholung bereitgestellt. Hier ist mit täglich maximal einer Fahrt zu rechnen. Am Wochenende erfolgt keine Müllabholung. Die Anlieferung wie die Müllentsorgung beschränkt sich auf den Zeitraum von 6:00 - 22:00 Uhr beschränkt.

E) Verfahrensmerkmale

Der Gemeinderat Seon-Seebruck hat in seiner Sitzung vom gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Malerwinkel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, in der Fassung vom, hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, in der Fassung vom, hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (hat mit Schreiben vom stattgefunden.)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom, wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. (mit Schreiben vom beteiligt.)

Mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Malerwinkel" in Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung, beschlossen.

Seon-Seebruck, den

(Siegel)

Martin Bartlweber, Erster Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Malerwinkel" wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Malerwinkel" tritt damit in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Seon-Seebruck, den

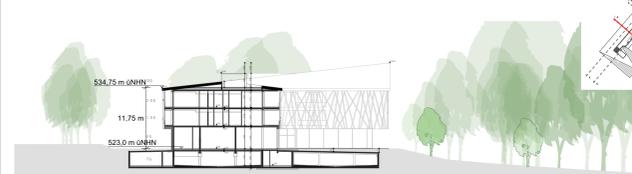
(Siegel)

Martin Bartlweber, Erster Bürgermeister

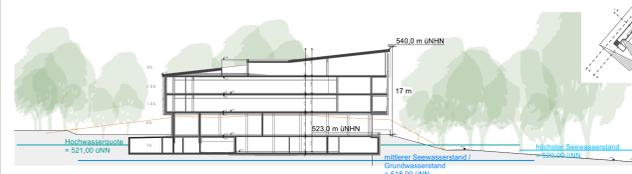
C) Schnitte

brüderl Concept GmbH, Stand 19.02.2024

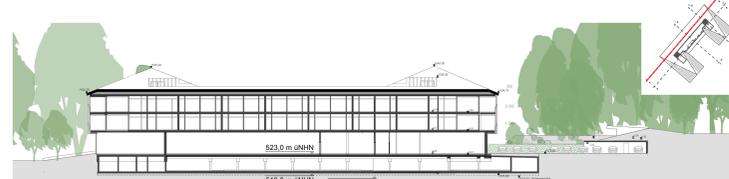
Schnitt-1



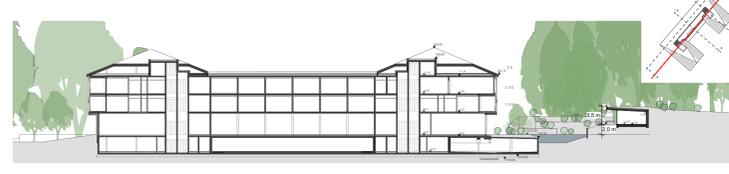
Schnitt-2



Schnitt-3



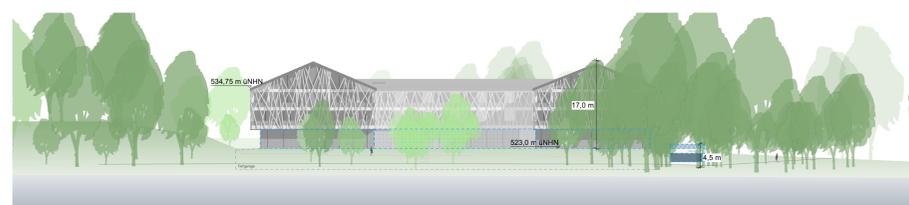
Schnitt-4



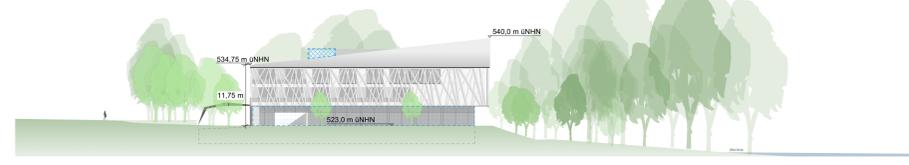
B) Ansichten

brüderl Concept GmbH, Stand 19.02.2024

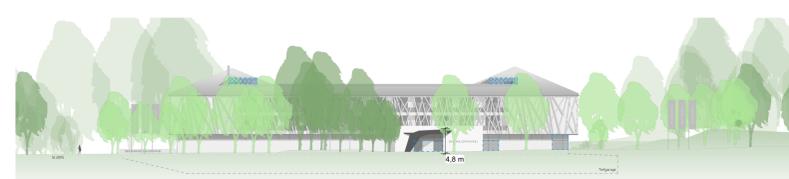
Süd-Ost



Süd-West



Nord-West



Nord-Ost



Maßnahmen zum Reduzierung des Vogelschlags

- Hochwirksame Bemusterung nach ONR 191040 der Glasflächen entsprechend Vorgaben Gütegraden zur Einschätzung des Vogelschlag-Risikos
- Keine Glasflächenverglasung in der Fassadenebene
- Hotelzimmerfenster: ca. 3x3 m durch Holzbandfassade und Balkenabstützung in Splitter von ca. 1,8 m unterteilt

Vorhaben- und Erschließungsplan

'Grundriss- und Nutzungsübersichten, Schnitte, Ansichten, Vorhaben- und Betriebsbeschreibung'

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Malerwinkel" der Gemeinde Seon-Seebruck

ENTWURF in der Fassung vom 10.02.2025