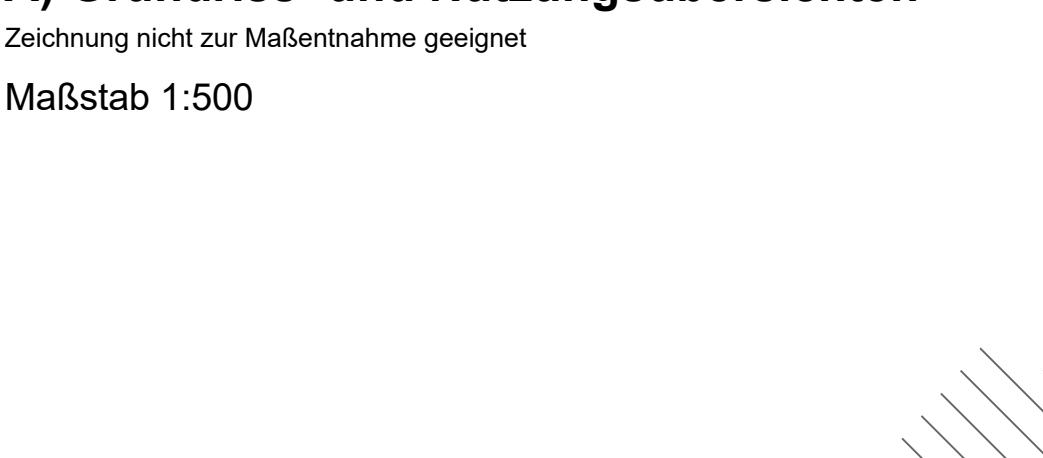


A) Grundriss- und Nutzungsübersichten

Zeichnung nicht zur Maßnahmenahme geeignet

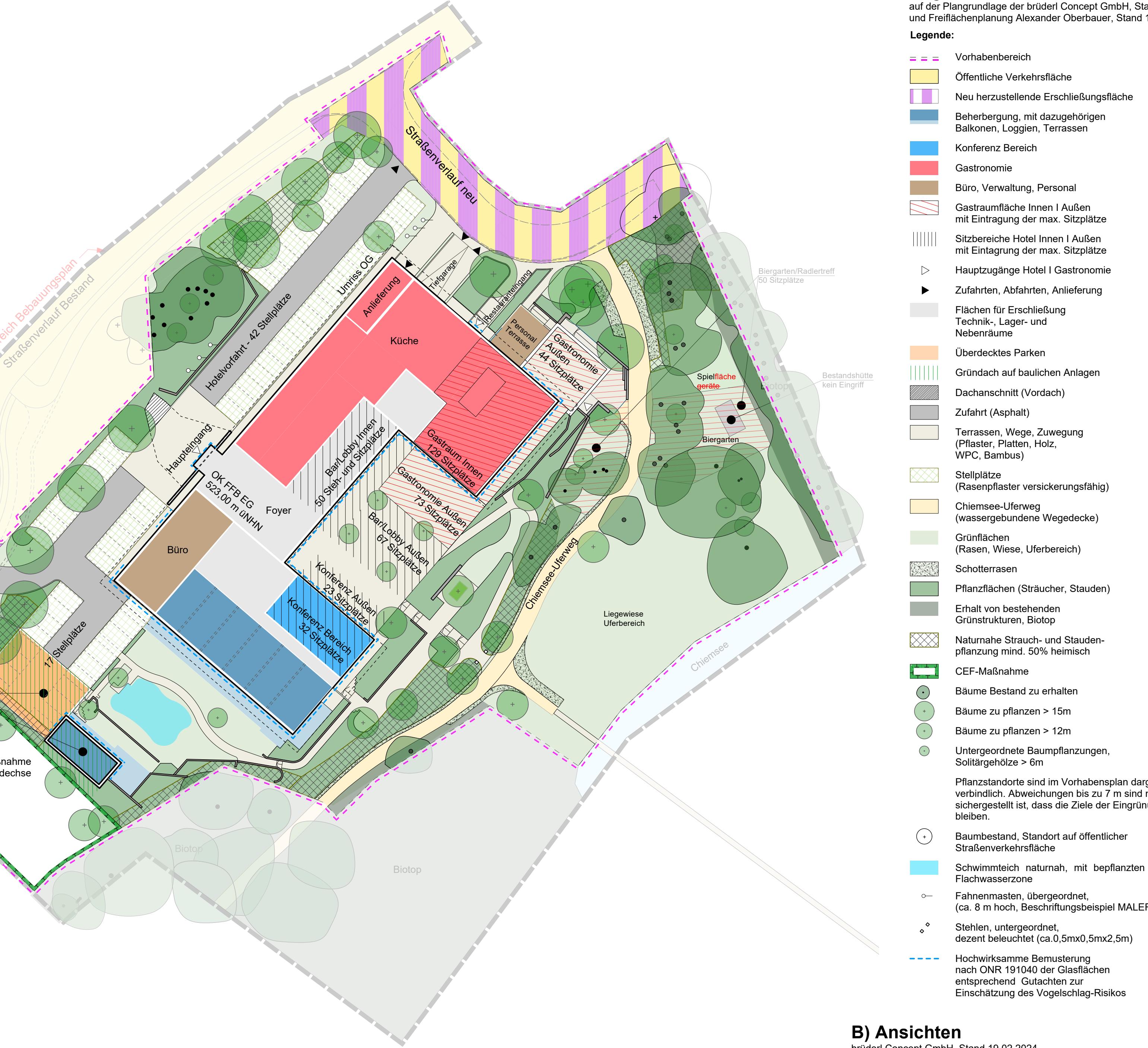
Maßstab 1:500

Untergeschoss
auf der Plangrundlage der brüderl Concept GmbH, Stand 20.02.2024
Legende:
Tiefgarage
Flächen für Erschließung
Technik-, Lager- und Nebenräume
Kiosk, Radiertritt
Öffentliche Toiletten
Erdreich



Erdgeschöß und Freiflächen
auf der Plangrundlage der brüderl Concept GmbH, Stand 20.02.2024
und Freiflächenplanung Alexander Oberauer, Stand 19.02.2024
Legende:

- Vorhabenbereich
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Neu herzustellende Erschließungsfläche
- Beherrschung, mit dazugehörigen Balkonen, Loggien, Terrassen
- Konferenz Bereich
- Gastronomie
- Büro, Verwaltung, Personal
- Gastronomie Innen I Außen
- Sitzplatzfläche Innen I Außen mit Eintragung der max. Sitzplätze
- Hauptzugänge Hotel I Gastronomie
- Zufahrten, Abfahrten, Anlieferung
- Flächen für Erschließung
Technik-, Lager- und Nebenräume
- Überdecktes Parken
- Gründach auf baulichen Anlagen
- Dachanschnitt (Vordach)
- Zufahrt (Asphalt)
- Terrassen, Wege, Zufügung (Pflaster, Platten, Holz, WPC, Bambus)
- Sitzplätze (Rasenpflaster versickerungsfähig)
- Chiemsee-Uferweg (wassergebundene Wegedecke)
- Grünflächen (Rasen, Wiese, Uferbereich)
- Schotterrasen
- 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
- Untergerordnete Baumpflanzungen, Sollabstand > 6m



Obergeschöß 1
auf der Plangrundlage der brüderl Concept GmbH, Stand 20.02.2024
und Freiflächenplanung Alexander Oberauer, Stand 19.02.2024
Legende:

- Bebereitung, mit dazugehörigen Balkonen, Loggien, Terrassen
- Lärmschutzmaßnahmen
Offenbare Lärmschutzverglasung
- Spabereich, mit dazugehörigen Balkonen, Loggien
- Fitnessbereich
- Gastronomie
- Büro, Verwaltung, Personal
- Gastronomie Innen I Außen mit Eintragung der max. Sitzplätze
- Hauptzugänge Hotel I Gastronomie
- Zufahrten, Abfahrten, Anlieferung
- Flächen für Erschließung
Technik-, Lager- und Nebenräume
- Überdecktes Parken
- Gründach auf baulichen Anlagen
- Dachanschnitt (Vordach)
- Zufahrt (Asphalt)
- Terrassen, Wege, Zufügung (Pflaster, Platten, Holz, WPC, Bambus)
- Sitzplätze (Rasenpflaster versickerungsfähig)
- Chiemsee-Uferweg (wassergebundene Wegedecke)
- Grünflächen (Rasen, Wiese, Uferbereich)
- Schotterrasen
- 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
- Untergerordnete Baumpflanzungen, Sollabstand > 6m



Obergeschöß 2
auf der Plangrundlage der brüderl Concept GmbH, Stand 20.02.2024
Legende:

- Bebereitung, mit dazugehörigen Balkonen, Loggien, Terrassen
- Lärmschutzmaßnahmen
Offenbare Lärmschutzverglasung
- Spabereich, mit dazugehörigen Balkonen, Loggien
- Fitnessbereich
- Gastronomie
- Büro, Verwaltung, Personal
- Gastronomie Innen I Außen mit Eintragung der max. Sitzplätze
- Hauptzugänge Hotel I Gastronomie
- Zufahrten, Abfahrten, Anlieferung
- Flächen für Erschließung
Technik-, Lager- und Nebenräume
- Überdecktes Parken
- Gründach auf baulichen Anlagen
- Dachanschnitt (Vordach)
- Zufahrt (Asphalt)
- Terrassen, Wege, Zufügung (Pflaster, Platten, Holz, WPC, Bambus)
- Sitzplätze (Rasenpflaster versickerungsfähig)
- Chiemsee-Uferweg (wassergebundene Wegedecke)
- Grünflächen (Rasen, Wiese, Uferbereich)
- Schotterrasen
- 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
- Untergerordnete Baumpflanzungen, Sollabstand > 6m



D) Vorhaben- und Betriebsbeschreibung
Es soll ein touristisches Gesamtkonzept des gehobenen Standards aus Hotel mit angegliederten Nebennutzungen und Gastronomie entstehen. Es entstehen insgesamt 140 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 überdachte gastronomische Angebote vorgesehen. Das Hauptrestaurant verfügt innen über 129 Sitzplätze sowie außen in zwei Bereichen insgesamt 117 Sitzplätze. Insgesamt werden gleichzeitig jedoch noch 67 Sitzplätze im Außenbereich genutzt. Die Nutzung der Außenstellsplätze beginnt nicht vor 6:00 Uhr und endet spätestens um 23:00 Uhr.

Zusätzlich ist ein "Radiertritt" in Form eines Kiosks vorgesehen. Dieser ist speziell auf die Radfahrer und Fußgänger auf dem Chiemsee-Uferweg ausgerichtet. In diesem Zusammenhang wird mit einer "Anlieferung auf einer Grünfläche" vorgesehen. Diese erfolgt mit mobiler Beladung auf Wiesenflächen. Beleuchtungen oder Ablöschen wird nicht zulässig. Die Nutzung dieser Stellplätze beginnt nicht vor 6:00 Uhr und endet spätestens um 22:00 Uhr.

Anlieferungen erfolgen über die Lobby ist ein Barbereich mit 50 Stell- und Sitzplätzen. Zusätzlich sind zusätzlich 67 Außenstellsplätze. Die Nutzung der Außenstellsplätze beginnt nicht vor 6:00 Uhr und endet spätestens um 23:00 Uhr.

Eine weitere Bar befindet sich auf der Dachterrasse. Diese weist 45 Außenstellsplätze 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 oder Konferenzen (32 Sitzplätze). Diesem ist ebenfalls ein Freibereich mit 23 Sitzplätzen zugeordnet. Dessen Nutzung wird durch eine Badebecken im Garten sowie einen Fitnessbereich. Diese Einrichtungen sind ausschließlich den Hotelgästen vorbehalten.

Die Hotelensemble werden durch einen Spabereich sowie ein Schwimmbad mit Liegebereich und kleinem Außenpool ergänzt. Obwohl es sich um ein Obergeschoss bzw. Dachgeschoss ergänzt. Diese Einrichtungen können auch durch externe Gäste genutzt werden. Weiter gibt es ein Badebecken im Garten sowie einen Fitnessbereich. Diese Einrichtungen sind ausschließlich den Hotelgästen vorbehalten.

Die Anlieferung erfolgt über ein Ladendock im Norden des Gebäudes. Dieses ist in das Gebäude integriert. Es ist mit max. 3 LKW-Längen (3,5 – 12,00 m) an Werktagen und maximal drei entsprechende Fahrten am Wochenende zu rechnen.

Der Müll wird bis zur Abholung im Innern bereitgestellt. Hier ist mit täglich maximal einer Fahrt zu rechnen. Am Wochenende erfolgt die Müllabfuhr durch eine Müllabfuhrfirma.

Die Anlieferung wird die Müllentsorgung befristet sich auf den Zeitraum von 0:00 – 22:00 Uhr beschränkt.

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

Das Vorhaben ist mit Luftwärmepumpen und zusätzlich einer Pelletheizung für die Spitzentlast beheizt. Zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dach vorgesehen. Das Hauptdach wird als beschichtetes Tiefenranddach ausgeführt.

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

Die Beleuchtung der Außenbereiche umfasst neben der Beleuchtung von deren Nutzung gelöscht. Von 24:00 Uhr bis 6:00 Uhr auf eine aus Verkehrszeichenplatten gebundene Unterdrückung notwendige Beleuchtung die Außenbeleuchtung inkl. der Beleuchtung der Wegeanlagen komplett ausgeschaltet.

Die Beleuchtung der Außenflächen beschränkt sich auf die Fassadenbereiche der Gebäude, sowie die Wegeflächen, Aufenthaltsbereiche und Stellplätze.

E) Ausfertigungsvermerk

Seeon-Seeblick, den

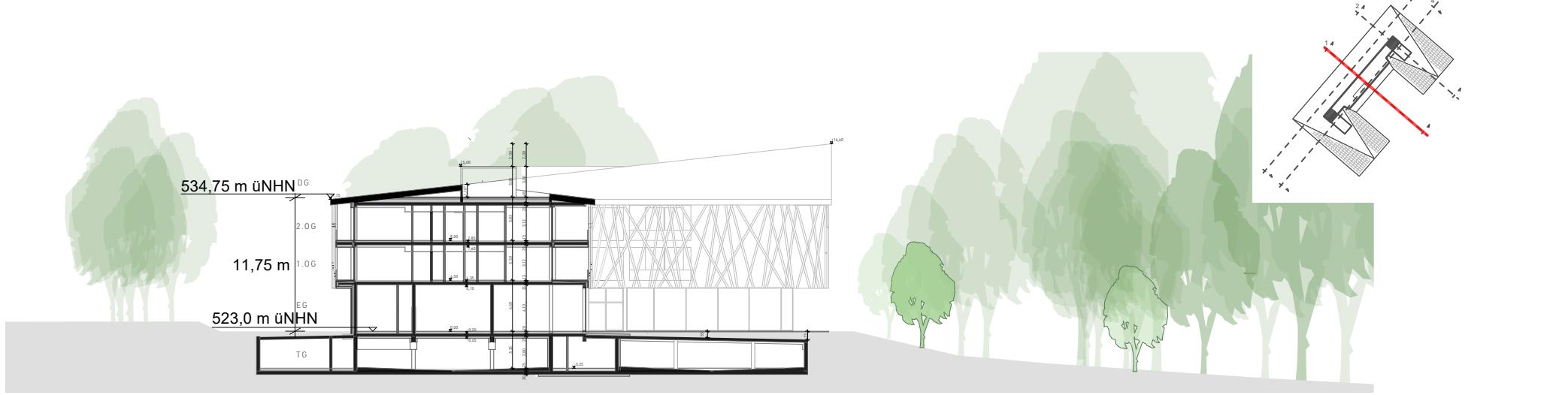
(Siegel)

Martin Bartlweber, Erster Bürgermeister

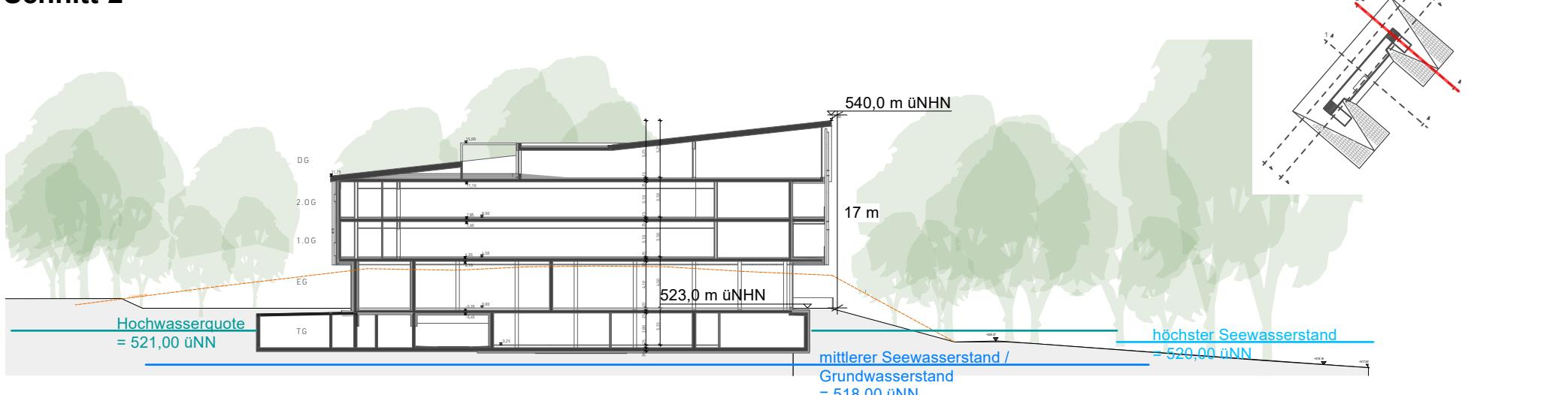
C) Schnitte

brüderl Concept GmbH, Stand 19.02.2024

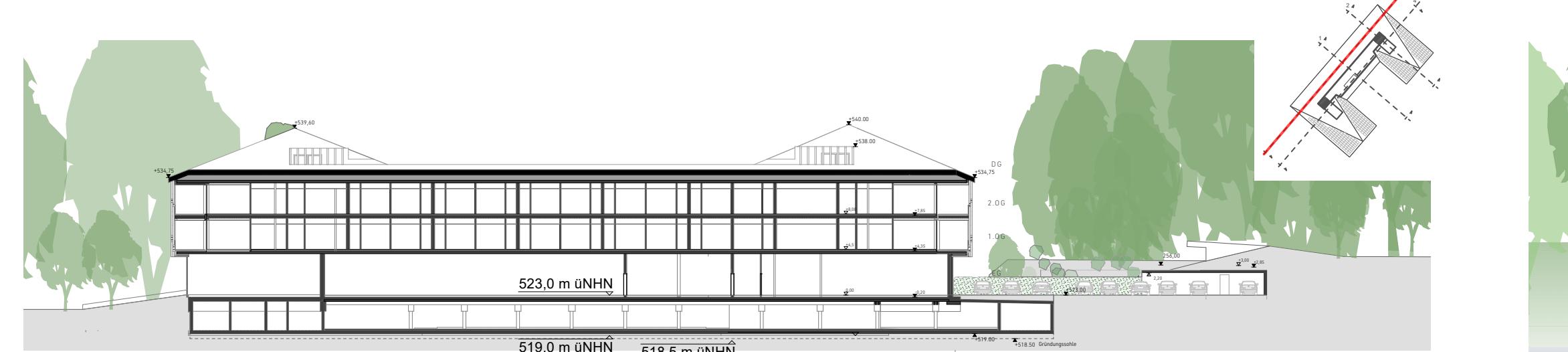
Schnitt-1



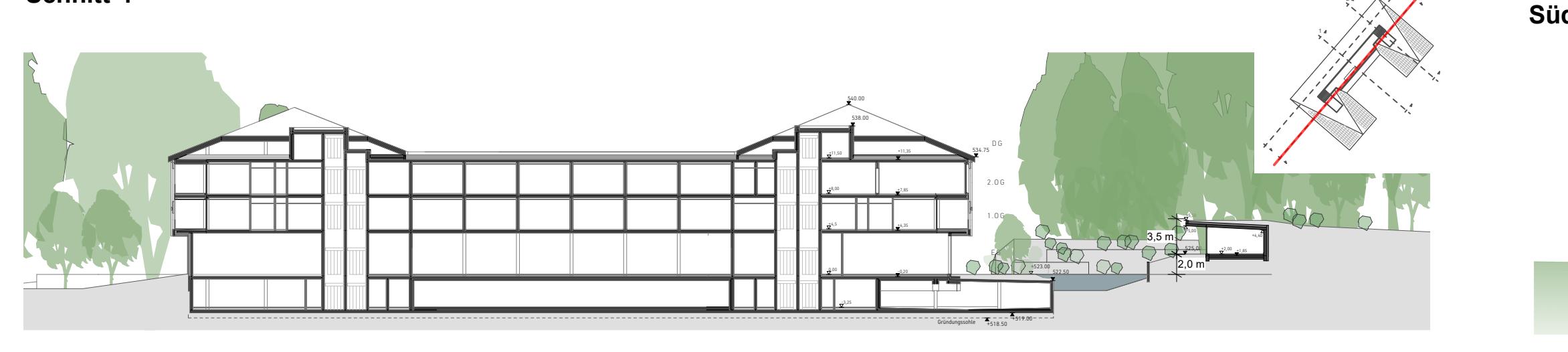
Schnitt-2



Schnitt-3



Schnitt-4



B) Ansichten

brüderl Concept GmbH, Stand 19.02.2024

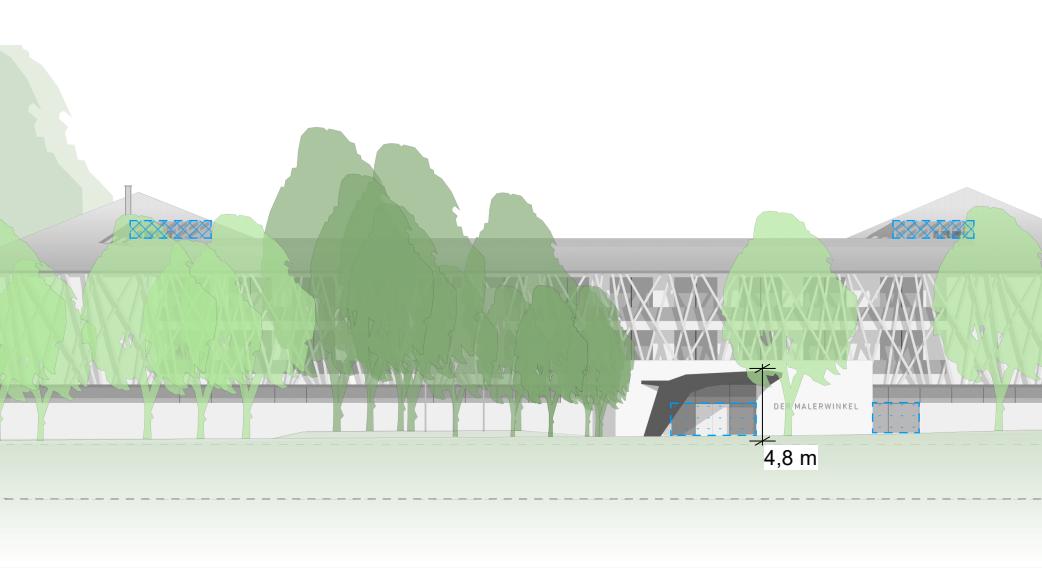
Süd-Ost



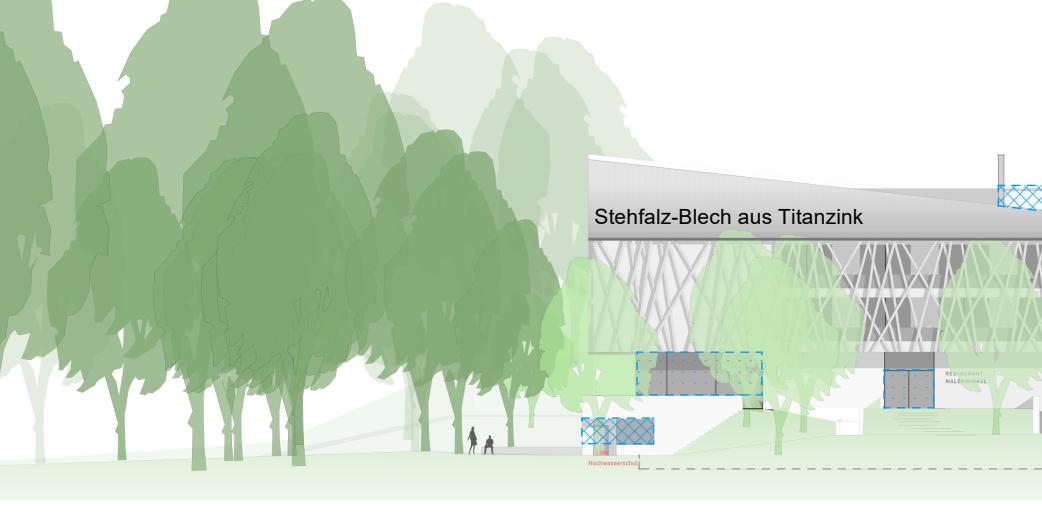
Süd-West



Nord-West



Nord-Ost



Maßnahmen zum Reduzierung des Vogelschlags

- Hochwirksame Bemusterung nach ONR 191040 der Glasflächen entsprechend Vorgaben Gutachten zur Einschätzung des Vogelschlag-Risikos
- Keine Glasflächen/Verglasung in der Fassadenoberfläche
- Hotelzimmerfenster: ca. 3x3 m durch Holzbundfassade und Balkonbrüstung in Splitter von ca. 1,8 m² unterteilt

Vorhaben- und Erschließungsplan
'Grundriss- und Nutzungsübersichten, Schnitte, Ansichten, Vorhaben- und Betriebsbeschreibung'
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Malerwinkel" der Gemeinde Seeon-Seeblick

ENTWURF zur erneuten Beteiligung vom 02.02.2026
Die Änderungen zum Stand des Entwurfs vom 10.02.2025 sind rot markiert.

Vorhabenträger:
Hotel Restaurant Malerwinkel GmbH
Vorhabenplanung:
brüderl Concept GmbH
Lamarche 23
83358 Seeon-Seeblick
Trostberger Straße 13
83301 Traunreut