FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

GRZ 0,2 — Grundflächenzahl

OK 597 — Oberkante, als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Private Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

10. Wasserflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

1340 — Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

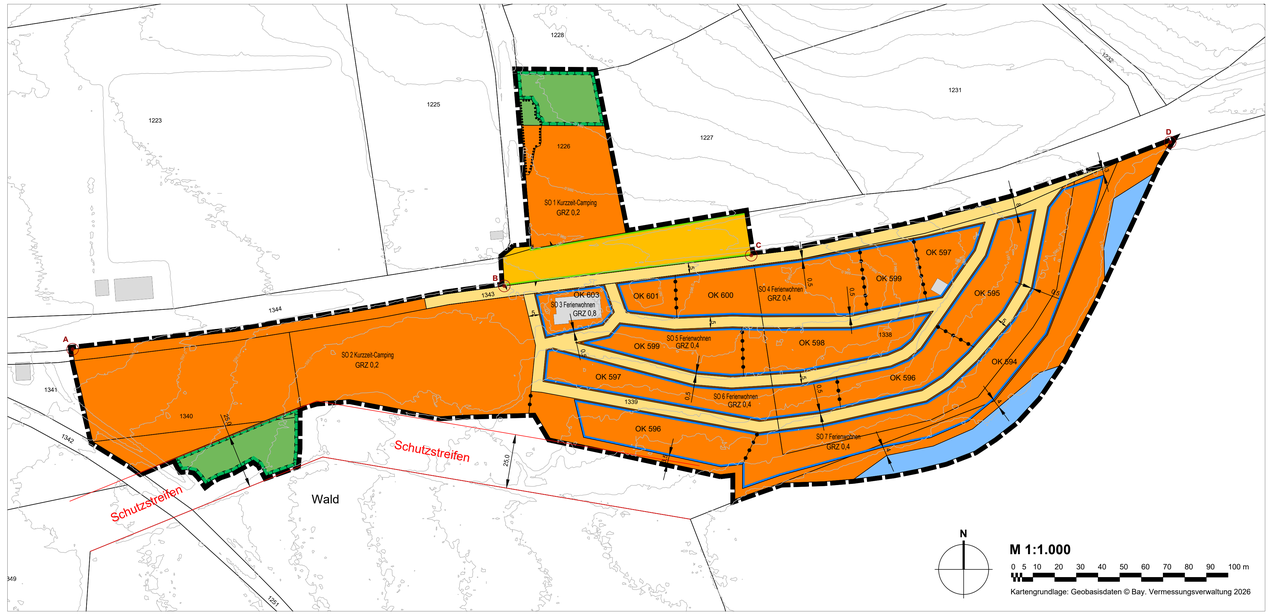
Bestandsgebäude

Höhenschichtlinien in Metern über NHN

25 — Bemaßungen in Metern

A — Punkte mit Beschriftung zu Hinweis Nr. 2

Schutzstreifen Wald 25 Meter



HINWEISE

1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichtenden befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D (im Uhrzeigersinn) zugleich Straßenbegrenzungslinie.

3. Es wird auf mögliche ortsspezifische landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, hingewiesen. Mit zeitweisen Emissionen während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Fläche oder weiterem landwirtschaftlichen Fahrverkehr ist zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.

4. Bei Durchführung von Bauarbeiten ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei den zuständigen Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen eine aktuelle Auskunft über die Lage und Tiefe der im Baustellenbereich vorhandenen Leitungen einzuholen. Der Bestand und Betrieb vorhandener Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen muss gewährleistet bleiben. Ggf. erforderliche Änderungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.
Auf die Einhaltung von Schutzbereichen und das „Merkblatt zum Schutz Erdverlegter Kabel" der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) wird hingewiesen.
Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften DGVU-V3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" bei Grabarbeiten wird hingewiesen.

5. Die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen verwendeten Höhenangaben in Metern ü. NHN basieren auf dem Höhenbezugssystem DHHN2016.

6. DIN-Vorschriften sowie andere Normen, Richtlinien, Regelwerke etc., auf die in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei dem Markt Plößberg, Jahnstraße 1, 95703 Plößberg, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.04.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus, Anschrift: Jahnstraße 1, 95703 Plößberg, während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Markt Plößberg, den ..... (Siegel)

Erste Bürgermeisterin Tina Zeitler

7. Ausgefertigt

Markt Plößberg, den ..... (Siegel)

Erste Bürgermeisterin Tina Zeitler

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Plößberg, den ..... (Siegel)

Erste Bürgermeisterin Tina Zeitler

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Für die Baugebietsteilflächen SO 1 und SO 2 werden Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurzzeit-Camping" festgesetzt.

1.2 Für die Baugebietsteilflächen SO 3 – SO 7 werden Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen" festgesetzt.

1.3 In den Sonstigen Sondergebieten „Kurzzeit-Camping" sind Camping-Standplätze für Caravans, Wohnmobile, Zelte und andere bewegliche Unterkünfte sowie Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen, zulässig.

1.4 In den Sonstigen Sondergebieten „Ferienwohnen" sind bauliche Anlagen für Ferienwohnen, temporäres Wohnen bis zu 6 Monaten sowie Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 beträgt die Grundflächenzahl 20 vom 100 (GRZ 0,2).

2.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 3 beträgt die Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).

2.3 In den Sonstigen Sondergebieten SO 4 – SO 7 beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).

2.4 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden

2.5 Die Oberkante von baulichen Anlagen (OK) darf die in den Baugebietsteilflächen festgesetzte Höhe bezogen auf Normalhöhennull nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (Antenne, Lüftungsanlagen u. ä.), die diese Höhen überschreiten, sind zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

3.1 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3.2 In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 „Kurzzeit-Camping" werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Errichtung der zulässigen Anlagen ist innerhalb der gesamten Sonderbaufläche zulässig.

3.3 Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

4.1 Werbeanlagen

4.1.1 Werbeanlagen an baulichen Anlagen sind so anzubringen, dass sie die Oberkante der baulichen Anlagen nicht überragen.

4.1.2 Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung.

4.1.3 Im Zufahrtsbereich sind Hinweistafeln bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Die Hinweistafel darf eine Größe von 5,0 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten.

4.1.4 Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendefrei sein.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

Geländeveränderungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 0,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige Anpassungen für Zufahrten, Stellplätze, Zugänge und die Grundstücksentwässerung.

6. Grünordnung

6.1 Stellplätze, Campingstandplätze, Zufahrten und Wege sind, soweit keine betrieblichen oder wasserwirtschaftlichen Gründe entgegenstehen, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Geeignet sind insbesondere wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszubilden.

6.2 Standflächen sind bis maximal 50 % der Fläche je Standplatz zulässig. Befestigte Flächen sind aus versickerungsfähigen Belägen (z. B. Rasenfugen oder Drainpflaster) herzustellen. Die restlichen Flächen sind als Rasen-/Wiesenflächen herzustellen.

6.3 Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Freiflächen die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt werden.

6.4 Einfriedungen sind als transparente, sockellose Zäune auszuführen. Zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 2,0 m.

6.5 Vorhandene Bäume und Gehölzbestände sind, soweit sie mit der Umsetzung der nach diesem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen vereinbar sind, zu erhalten und während der Durchführung von Baumaßnahmen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen. Gehölzbeseitigungen sind auf das für die Umsetzung der Planung erforderliche Maß zu beschränken.

6.6 Die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen und Eingrünungen des Campingplatzes sind vorrangig in die landschaftliche Einbindung einzubeziehen. Durch die Umsetzung der Planung entstehende wesentliche Lücken in der randlichen Eingrünung sind durch standortgerechte heimische Bäume und Sträucher zu schließen. Die Ergänzungspflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze der Ergänzungspflanzung sind gleichartig oder hinsichtlich ihrer Eingrünungsfunktion gleichwertig zu ersetzen.

6.7 Die Außenbeleuchtung ist auf das aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Betriebs erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Es sind ausschließlich vollständig abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Eine Abstrahlung über die Horizontale hinaus ist zu vermeiden. Es sind warmweiße Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 K und möglichst geringem kurzwelligen Lichtanteil zu verwenden. Die Beleuchtung ist soweit möglich mittels Bewegungsmeldern, Zeitschaltungen oder vergleichbaren Einrichtungen bedarfsgerecht zu steuern.

6.8 Die dem Großen Weiher zugewandten Grün- und Gehölzbereiche sind soweit möglich von zusätzlichen baulichen Anlagen, Lagerflächen und sonstigen dauerhaften Befestigungen freizuhalten. Vorhandene Gehölz- und Saumstrukturen sind, soweit sie mit der Umsetzung der zulässigen Nutzungen vereinbar sind, zu erhalten. Durch die Umsetzung der Planung entstehende wesentliche Lücken sind durch standortgerechte heimische Gehölz- und Saumvegetation zu ergänzen. Eine unmittelbare Ableitung von Niederschlagswasser aus Verkehrs-, Stellplatz- oder sonstigen befestigten Flächen in den Großen Weiher ist zu vermeiden. Stoffliche Belastungen des Gewässers infolge der geplanten Nutzung sind auszuschließen.

6.9 Größere zusammenhängende Stellplatz- und Tiny-House-Bereiche sind durch Laubbäume und Strauchgruppen zu gliedern. Vorhandene geeignete Gehölze können hierbei in die Gestaltung einbezogen werden. Für erforderliche ergänzende Baumpflanzungen sind Hochstämme, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16–18 cm zu verwenden. Die Baumstandorte sind so anzuordnen, dass ausreichend große, unversiegelte und dauerhaft durchwurzelbare Pflanzflächen verbleiben.

6.10 Pflanzliste

A) Bäume
I. Wuchsklasse
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)
Herkunftsgebiet 3.0 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland"

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weiß-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

II. Wuchsklasse
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)
Herkunftsgebiet 3.0 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland"

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Für feuchte bis frische Standorte (Gewässerumfeld):

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Prunus padus	Traubenkirsche

B) Sträucher
(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)
Herkunftsgebiet: 3.0 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland"

Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben- Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn

Für feuchte bis nasse Standorte (Gewässerumfeld/Uferbereich):

Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide

7. Eingriffs- /Ausgleichsregelung

7.1 Abzüglich der Planungsfaktoren entsteht ein Ausgleichsbedarf von **28.653** Wertpunkten. Diese werden durch Folgende Maßnahmen erbracht:

7.2 **M1**: Im nördlichen Plangebiet werden 830 m² G11 in G214 umgewandelt, was 6640 Wertpunkten entspricht.

7.3 **M2**: Im südwestlichen Plangebiet werden 995 m² G11 in W12 umgewandelt, was 5970 Wertpunkten entspricht.

7.4 Die verbleibenden 16.043 Wertpunkte werden auf einer externen Fläche ausgeglichen. Das externe Ausgleichskonzept sowie die Lage der Ausgleichsfläche werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden bei Bedarf im Laufe des Verfahrens ergänzt.

PRÄAMBEL

Markt Plößberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Campingpark Plößberg für den Bereich südlich und nördlich der Großer-Weiher-Straße als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

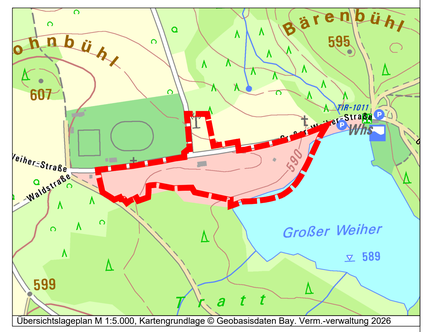
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Übersichtslageplan M 1:5.000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2026

Markt Plößberg
Jahnstr. 1
95703 Plößberg

Bebauungsplan Campingpark Plößberg mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1 L	06.10.2026	06.10.2026	1857 - BP - 1

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Merdes

Bearbeitung:
Adrian Merdes
Jan Garkisch
Lea Karl
Ralph Nitzl

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung: Vorentwurf

Unterschrift des Planers:

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten