



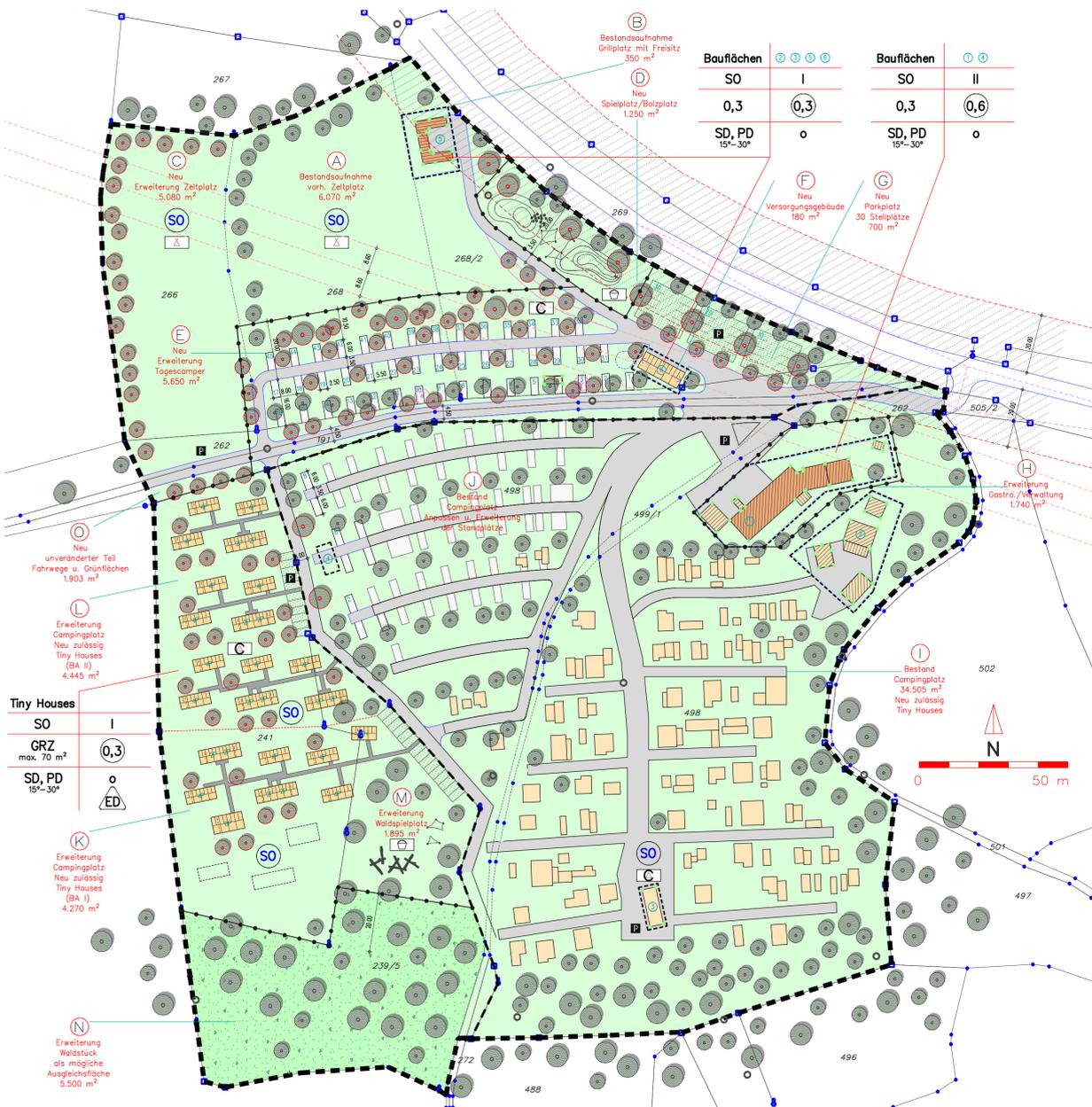
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist. Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist.

Maßnahmen inkl. Flächenaufstellung

Gesamtfläche Geltungsbereich Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Campingplatz":	71.798 m ²
Gesamtfläche der Erweiterung nach Norden und nach Westen:	37.293 m ²
Vorgesehene Maßnahmen der einzelnen Bereiche mit zugehörigem Flächenansatz	
A Bestandsaufnahme vorhandener Zeltplätze (Teilflächen Fl.-Nr. 268 u. 268/2):	6.070 m ²
B Bestandsaufnahme vorhandener Grillplätze mit Freisitz (Teilfläche Fl.-Nr. 268/2):	350 m ²
C Erweiterung des Zeltplatzes im Westen (Fl.-Nr. 266, Teilfl. Fl.-Nr. 262):	5.080 m ²
D Neuer Spiel- und Bolzplatz (Teilfläche Fl.-Nr. 268/2):	1.250 m ²
E Erweiterung Standplätze für Toggescamper (Teilflächen Fl.-Nr. 266, 268 u. 268/2):	5.650 m ²
F Neues Versorgungsgebäude für Müll (Teilfläche Fl.-Nr. 268/2):	180 m ²
G Neuer Parkplatz im Zufahrtsbereich, 30 Stellplätze (Teilflächen Fl.-Nr. 268/2 u. 262):	700 m ²
H Erweiterung vorhandene Gastronomie und Verwaltung (Teilfläche Fl.-Nr. 498):	(1.740) m ²
I Bestand vorhandener Campingplatz (Fl.-Nr. 498, Teilflächen 262 u. 499/1):	(34.505) m ²
J Bestand vorhandener Campingplatz, Anpassen/Erweit. Standplätze (Teilfl. Fl.-Nr. 498):	--- m ²
K Erweiterung vorh. Campingplatz, neu Tiny Houses, BA I (Teilfl. Fl.-Nr. 241 u. 239/5):	4.270 m ²
L Erweiterung vorh. Campingplatz, neu Tiny Houses, BA II (Teilfl. Fl.-Nr. 241):	4.445 m ²
M Erweiterung, neuer Waldspielplatz (Teilfl. Fl.-Nr. 239/5):	1.895 m ²
N Erweiterung, Waldstück als mögliche Ausgleichsfläche (Teilfl. Fl.-Nr. 239/5):	5.500 m ²
O Unveränd. Teil der Erweiterung, Fahrwege u. Grün (Teilfl. Fl.-Nr. 191, 262 u. 268/2):	1.903 m ²

(Computerberechnung der einzelnen Flächen)



Bauflächen	I	II
SO	0,3	0,3
SD, PD	15°-30°	15°-30°
SO	0,3	0,6
SD, PD	15°-30°	15°-30°

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "CAMPINGPLATZ"

Umfassend die Grundstücke der Gemarkung Betzenstein mit den Flurnummern 498 u. 499/1 (Teilfläche), sowie der Gemarkung Stierberg mit den Flurnummern 191 (Teilfläche), 239/5, 241, 262 (Teilfläche), 266, 268 und 268/2.

Die Stadt Betzenstein erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1,2,3,4,8 u. 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A) Festsetzungen durch Zeichen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Sondergebiet, das der Erholung dient (SO-Campingplatzgebiet) Gemäß § 10 (1) BauNVO als Sondergebiet für Camping- und Zeltplätze zulässig sind im Teilbereich Einrichtungen zur Versorgung gemäß § 10 (2) BauNVO und ebenso im Teilbereich Ferienhäuser gemäß § 10 (4) BauNVO.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (die Bauflächen 1-6 werden dabei separat betrachtet)**
- 2.1 GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß, gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO: bis max. 0,3 -> Bauflächen 2 und 3, sowie 5 und 6
- 2.2 GFZ 0,3 Geschosflächenzahl als Höchstmaß, gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO: bis max. 0,3 -> Bauflächen 2 und 3, sowie 5 und 6
- 2.3 I Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO -> Bauflächen 2 und 3, sowie 5 und 6
II Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO -> Bauflächen 1 und 4
- 3.0 Grenzen, Bauweise, Baugrenzen**
- 3.1 offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.3 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- 3.5 Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlichem Maß der Nutzung.
- 3.6 Schutzzone gemäß BayStrWG Art. 23 (1) mit 20,0 m Von der Bebauung freizuhaltende Fläche
- 3.7 Nutzungsschablone
SO = Sondergebiet Erholung Z = Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl GFZ = Geschosflächenzahl

4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche
- 4.3 Private Verkehrsflächen - Anliegerwege
- 4.4 Nebenverkehrsfläche, Standplätze Camping
- 4.5 Fußwegfläche
- 4.6 Straßenbegrenzungslinie
- 4.7 Geplante Erschließung (private Verkehrsflächen)
- 5.0 Grünflächen**
- 5.1 Öffentliche Grünflächen
- 5.2 Gehölzflächen
- 5.3 Waldflächen
- 5.4 Private Grünflächen
- Campingplatz
- Zeltplatz
- Spielplatz

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1 Vorhandene Bäume
- 6.2 zu pflanzende Bäume zur Eingrünung bzw. Abgrenzung ohne Standortbindung.

7.0 Sonstige Darstellungen

- 7.1 Bestand Hauptgebäude
- 7.2 Bestand Nebengebäude
- 7.3 Bestand Dauercamper (Wohnmobil/Zelt)
- 7.4 Vorschlag Neubau (schematische Darstellung)
- 7.5 Vorschlag Einfahrt/Zufahrt Garagen
- 7.6 Grenze Grundstücke neu
- 7.7 vorgeschlagene Firstrichtung, Drehungen um 90° für PV/Solar sind zulässig
- 7.8 Teilfläche Grundstück/Nutzung
- 7.9 205
- 7.10 Sichtdreieck Straßenzufahrt
- 7.11 geplante Zisterne

B) Textliche Festsetzungen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Festgesetzt wurde bereits 1981 ein Sondergebiet das der Erholung dient (SO Campingplatz), gemäß § 10 (1) BauNVO als Sondergebiet für unterschiedlichste Freizeitaktivitäten im Sommer wie Winter. Ausnahmsweise zulässig sind ebenso Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung und für sportliche Zwecke. Ebenso zulässig sind im ausgewiesenen Teil Campingplätze bzw. Aufstellflächen nach § 10 (5) BauNVO. Gemäß § 12 Absatz 3a Baugesetzbuch (BauGB) sind jedoch nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Mit der Erweiterung sollen im Teilbereich jetzt auch Ferienhäuser, in Form mobiler Tiny Houses zugelassen werden nach § 10 (4) BauNVO.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), gemäß §§ 16, 17 u. 19 BauNVO wird festgesetzt mit 0,4.
- 2.2 Die max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), gemäß §§ 16, 17 u. 20 BauNVO wird festgesetzt mit 0,8.
- 2.3 In Abhängigkeit der ausgewiesenen Baufenster sind ein Vollgeschoss (I) oder zwei Vollgeschosse (II) zulässig.
- 3.0 Grenzen, Bauweise, Baugrenzen**
- 3.1 Für das Sondergebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 4.0 Verkehrsflächen**
- 4.1 Als öffentl. Verkehrsflächen wurden Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgelegt.
- 4.2 Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind öffentliche Parkflächen ausgewiesen. In den Teilbereichen sind zusätzlich Standplätze für Campingfahrzeuge ausgewiesen.
- 5.0 Grünflächen**
- 4.1 Die einzelnen Bereiche sind durch ein Pflanzgebot von Büschen, Hecken u. Bäumen voneinander abzutrennen. Zur freien Landschaft hin muss analog eine Eingrünung mit Büschen, Hecken u. Bäumen erfolgen.
- 6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.**
- Die einzelnen Teilbereiche sind durch Sträucher, Hecken und Bäume aus Laubgehölzen abzutrennen. Bepflanzung zur freien Landschaft hin mit nur mit Laub- und Blühtengehölzen; keine Nadelgehölze. Bei Neupflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe -> mind. 0,5 m Abstand von der Grenze Gehölze über 2,0 m Höhe -> mind. 2,0 m Abstand von der Grenze

C) Gestalterische Festsetzungen

- 1.0 Bauliche Gestaltung**
- 1.1 Gebäudeockel, Geländemodellierung**
Die Höhe der Oberkante des Fertig-Fußbodens im Sockelgeschoss darf die Höhe der Erschließungsstraße an der Zufahrt zum Grundstück, um nicht mehr als 0,50 m überschreiten. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung sind bis maximal 1,50 m zulässig. An die Erschließungsstraße sowie Nachbargärten ist das Gelände anzupassen, oder flach zu verziehen.
- 1.2 Dachformen, Dachneigung**
zulässige Dachformen mit zulässiger Dachneigung: Dachneigung: 15° - 30° Satteldach (SD) und Pultdach (PD)
- 1.3 Dacheindeckung**
Als Dacheindeckung sind Tonziegel und Betondachsteine in schwarzen, schieferfarbenen, grauen sowie anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Ferner Bleicheindeckungen in gleichen Farben, jedoch ausschließlich matt bzw. vorbewittert.
- 1.4 Dachüberstände**
Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
a) an der Traufe: max. 1,00 m b) am Ortsgang: max. 0,60 m
- 1.5 Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte**
Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind Dacheinschnitte (Freisitze etc.) sind nicht zulässig. Anlagen zur Solarernährung mit Dachkollektoren sowie Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Sie sind jedoch der Dachneigung anzupassen.
- 1.6 Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorschriften des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.
- 1.7 Außere Gestaltung**
Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. (z.B. Putz in gedeckten Farbtönen oder Pastelltönen, Naturholzverkleidung.) Wände in auffallenden Mustern (z.B. Zyklo-nenmauerwerk) und in grellen Farben sind nicht zulässig.
- 1.8 Ver- und Entsorgungsleitungen**
Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Telekommunikations- und Stromleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
- 1.9 Einfriedungen**
Zum öffentlichen Grund/Straßenverkehrsraum:
Als Einfriedung des Grundstücks zur Straße hin sind Zäune und Hecken mit einer Höhe von max. 1,00 m über OK Straße bzw. natürlichem Gelände zulässig. Vorgesehen werden sockellose Einfriedungen. Die durchgängige Passierbarkeit von Kleintieren (Igel, etc.) muss gewährleistet sein.
- 2.0 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude**
- 2.1 Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätze ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht als Grenzgarage oder Grenzcarport ohne Abstandsfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Es gelten die Festlegungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- 2.2 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist in Abhängigkeit der Nutzung gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GStellV) auf den Grundstücken nachzuweisen.
- 2.3 Garagen sind nur eingeschossig zulässig.
- 2.4 Garagen sind als Flachdach mit Begrünung, oder mit geneigtem Dach auszuführen. Garagen mit Satteldach oder Pultdach: Dachneigung: 15° - 30° Garagen aus Wellblech, oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.
- 2.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen**
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur gemäß Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Größenordnung bis zu einer nicht genehmigungspflichtigen Baumaßnahme.
- 2.6 Flächenbefestigung**
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Naturstein-/Rosenpflaster) mit großem Fugenanteil herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind zu vermeiden.

D) Textliche Hinweise

- 1.0 Erschließungsstraßen**
Alle genannten Maße bei Erschließungsstraßen sind reine Verkehrsflächen ohne Randflächen usw.
- 2.0 Abwasser- u. Niederschlagswasserbeseitigung, Umgang mit Grundwasser**
Das anfallende Schmutzwasser ist gemäß den Regeln der Technik gesammelt abzuführen. Der Inhalt der Chemietoiletten ist in einer abflusslosen Grube zu sammeln, eine Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem anzuschließenden Grundstück selbst zu bewirtschaften bzw. zu versickern. Die Sammlung in Zisternen zur Brauchwassernutzung ist anzustreben.
- 3.0 Inhalt der Bauvorlagen**
Jedes Baugesuch ist mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen, in denen die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen oder geplanten Erschließungsanlagen, die Höheneinstellung in Meter über NN sowie die geplanten Geländeänderungen dargestellt werden.
- 4.0 Denkmalschutz (DSchG)**
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 zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.
- 5.0 Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen**
Die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen, sowie in der Begründung aufgeführten DIN-Vorschriften können in der Stadt Betzenstein während der allgemein bekannten Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde liegenden Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet zur Einsicht frei zur Verfügung.

Verfahrensvermerke Bebauungsplan

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 04.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2023 hat in der Zeit vom 04.04.2023 bis 04.04.2023 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2023 hat in der Zeit vom 04.04.2023 bis 04.04.2023 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2023 bis 04.04.2023 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2023 bis 04.04.2023 öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 04.04.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.04.2023 als Satzung beschlossen.
- Betzenstein, den 04.04.2023 Claus Meyer, Erster Bürgermeister (Siegel)
- Das Landratsamt Bayreuth hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 04.04.2023, AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- Landratsamt Bayreuth, den 04.04.2023 (Siegel)
- Untersigner/-in (Siegel)
- Ausgefertigt
- Betzenstein, den 04.04.2023 Claus Meyer, Erster Bürgermeister (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 04.04.2023 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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.
- Betzenstein, den 04.04.2023 Claus Meyer, Erster Bürgermeister (Siegel)

**STADT BETZENSTEIN
LANDKREIS BAYREUTH**



LUFTBLILD MIT DEM GELTUNGSBEREICH

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "CAMPINGPLATZ"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

03.04.2023	0,57	1	1:1000
DATUM	PLAN-GR.	PLAN-NR.	MABSTAB

Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner MICHAEL KRUG
95367 TREBAST, MICHELSREUTH 10 TELEFON: 09227 / 9739073
E-MAIL: architekt.krug@t-online.de TELEFAX: 09227 / 9739075