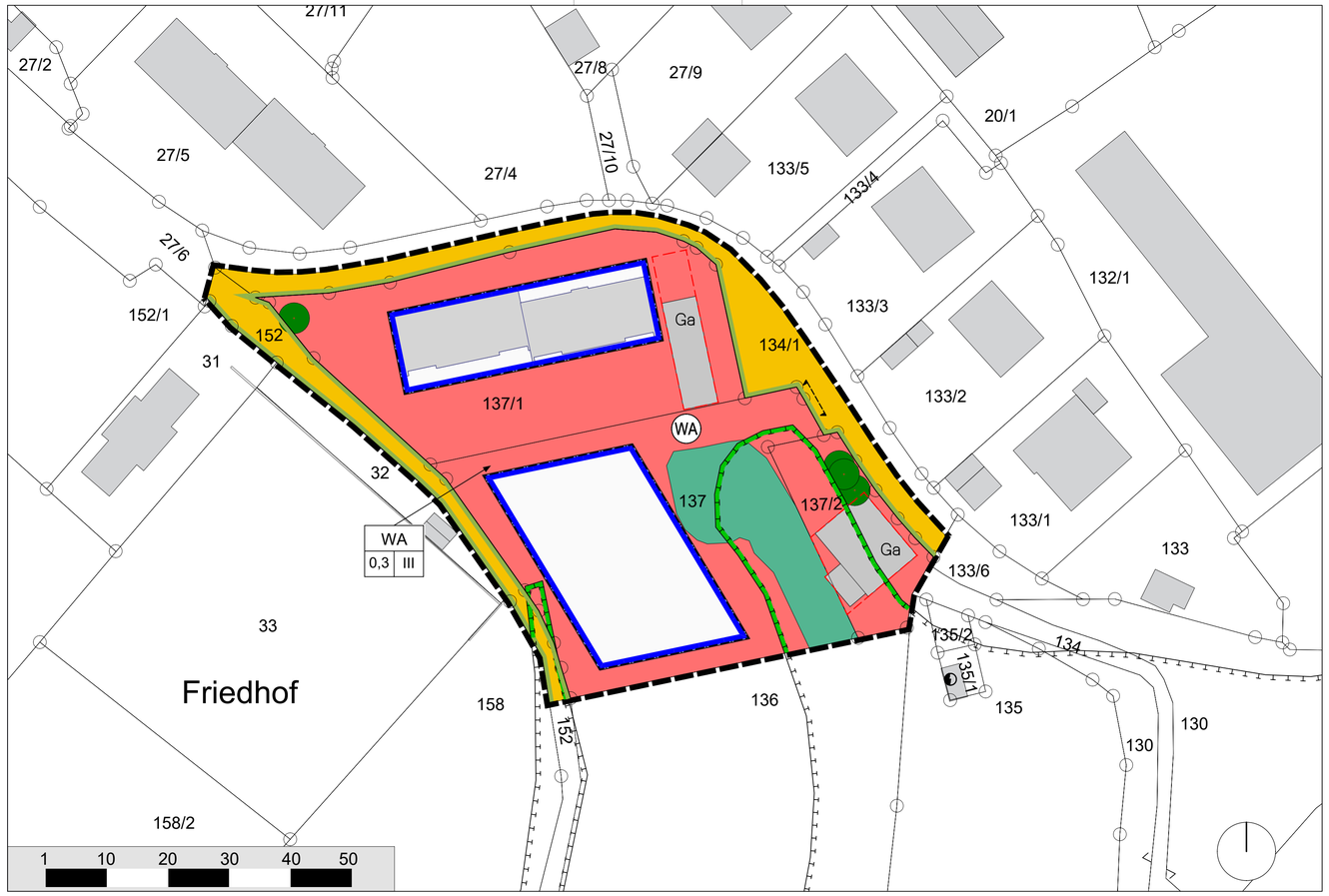


III Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

1. Wasserwirtschaft
Versickerung von Oberflächenwasser auf öffentlichen und privaten Flächen:
Oberflächenwasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik dezentral zu versickern.
Anlagen zur Versickerung:
Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind grundsätzlich im gesamten Geltungsbereich zulässig.
Versickerung von Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken:
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit technisch möglich, auf diesen zu versickern. Soweit dies nachweislich nicht möglich ist, ist die Einleitung des Regenwassers in die bestehende Mischwasserkanalisation möglich. Entsprechende Nachweise sind im Genehmigungsverfahren zu führen.
Einleiten von Niederschlagswasser:
Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG (Einleiten von Stoffen in ein Gewässer) dar, die gemäß §§ 8 und 10 WHG der Erlaubnis bedarf. Die Erlaubnispflicht entfällt bei Einleitungen in das Grundwasser, wenn die Voraussetzungen der NWFreiV in Verbindung mit den TRENGW eingehalten werden. Werden diese Voraussetzungen nicht eingehalten, ist für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage von Planunterlagen nach der WPBV zu beantragen.
Wasserdichte Gebäudeausführung:
Gebäudeeingänge, Lichtschächte, Keller, Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.
Wasserrechtliche Belange:
Infolge von Starkregenereignissen kann es, insbesondere hier wegen einem hängigen Gelände und Böschungseinschnitten, auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu Überflutungen kommen. Auftretende Starkregenereignisse bzw. die Problematik „Sturzfluten" oder „wild abfließendes Oberflächenwasser" sollten bei der weiteren Planung grundsätzlich Beachtung finden.
Hochwasserangepasste Bauweise:
Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung).
Außengebietswasser:
Außengebietswasser sollte in der regulären Entwässerungs- und Außenanlagenplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden. Etwaige Gegenmaßnahmen dürfen die Situation für Dritte nicht verschlechtern. Eine Ableitung von Oberflächenwasser in Nachbargrundstücke ist nicht gestattet.
Elementarschadensversicherung:
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Schutzvorkehrungen:
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in Räume und Flächen, welche sich unterhalb der Rückstauebene befinden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen.

2. Abfall- und Bodenschutzrechtliche Belange
Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt.
Eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen sollen durch einen qualifizierten Fachgutachter erfolgen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
Bei Erd- u. Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 u. DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.
Es wird empfohlen, gemäß DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.
Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden" mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.
Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung sowie Deponieverordnung) maßgeblich.

3. Altlasten
Es liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster gemäß Art. 3 BayBodSchG vor. Der anfallende Aushub ist gemäß Bodenschutzrecht zu behandeln. Sollte dennoch bei Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, ist ein Fachbüro einzuschalten und es sind die zuständigen Behörden zu informieren.

4. Bodendenkmalpflegerische Belange
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG 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 Verpflichteten 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:
Aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG 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. Naturschutzrechtliche Belange
Das Lagern von Baumaterialien, Aushub, Baumaschinen o.ä. darf nicht im Schutzbereich des Baumbestandes stattfinden, um wurzelschädliche Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der „Tabu-Bereich" sollte während der Bauzeit unbedingt mit einem vorübergehenden aber festen Schutz- bzw. Bauzaun abgegrenzt werden, um baumschädliche Zwischenfälle zu vermeiden.
Es ist ein ausreichender Abstand zwischen Bebauung und Gehölzen erforderlich, um eine negative Beeinträchtigung der Bäume zu vermeiden. Dieser Schutzabstand muss mindestens die Kronentraufe plus 1,5 Meter betragen. Generell ist bei allen Baumaßnahmen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.
Es wird empfohlen die gesamte Maßnahme durch einen qualifizierten Baumgutachter begleiten zu lassen, der bei Baumaßnahmen in Gehölznähe auch die Funktion einer Ökologischen Baubegleitung erfüllt.
Für Bäume, die unter die Baumschutzverordnung der Stadt Kulmbach fallen, ist im Rahmen der Baugenehmigung eine Fällgenehmigung einzuholen.

6. Empfehlung von Fassadenbegrünung
Zur Verbesserung von Klima, Luft und dem Schutz des Wohnraums vor Hitze und Kälte sowie der Schaffung von Lebensraum wird empfohlen, eine Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen vorzunehmen.

7. Anlegen von Zisternen
Das Anlegen von Zisternen wird empfohlen, um den Anfall von einzuleitendem Niederschlagswasser so gering wie möglich zu halten. Ein Teil kann von den Grundstücksbesitzern bewirtschaftet werden, der andere Teil kann das Niederschlagswasser nach einem Regen ereignis zeitversetzt in das öffentliche Netz abgeben.

8. Anforderungen an Außenbeleuchtungsanlagen
Private Außenbeleuchtungsanlagen sind sparsam in der Anzahl anzuwenden, vorrangig in maximal 70 cm Höhe (vom natürlichen oder künstlichen Gelände ausgehend gemessen) zu positionieren und mit Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern oder Bewegungsmeldern auszustatten. Die Richtcharakteristik soll auf den Boden zielen. Die Gehäuse sollen vollständig abgeschlossen (IP 65 Schutzart) sein und sich nicht stark erhitzen (< 60° C). Leuchtmittel mit einem Lichtstrom unter 100 Lumen werden empfohlen. Folgende Leuchtmittel sind derzeit grundsätzlich empfehlenswert: Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregulierung und LED mit möglichst geringem Blaulichtanteil, wie beispielsweise warmweiße bzw. schmalbandige Amber (Bernstein) oder PC Amber (Bernstein) LED.

9. Parzellierung und Vermessung
Innerhalb des Geltungsbereichs können sich nicht anerkannte Grundstücksgrenzen befinden. Es ist eine Grenzfeststellung durchzuführen.

10. Baumbestandene Flächen
Für Gebäude und Menschen im Umgriff der Waldflächen bzw. waldähnlichen Flächen bestehen potentielle Gefährdungen durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste. Für die Waldbesitzer ergeben sich durch potentielle Planungen am Waldrand zusätzliche Erschwernisse, u.a. in Form von
- erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen,
- eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht mit regelmäßigen Sicherheitsbegängen und
- ein erhöhtes Haftungsrisiko bei etwaigen Sach- oder Personenschäden.

Waldbesitzer werden auf die ggfs. entstehenden Verkehrssicherungspflichten ausdrücklich hingewiesen.

11. Zufahrten zu land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken
Es muss sichergestellt werden, dass Zufahrten zu land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken erhalten bleiben. Sollte dies nicht der Fall sein, müssen Zufahrten geschaffen werden, um die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu gewährleisten. Die Befahrbarkeit für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge, auch mit Überbreite und/oder Anbaugeräten, ist sicherzustellen.
Eine Einfriedung der einbezogenen Grundstücke darf keine negativen Aspekte der Schattenwirkung als auch des Nährstoffentzugs auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke abwerfen. Dies hätte Beeinträchtigungen des Wachstums der angebauten Kulturen zur Folge und muss deshalb ausgeschlossen werden.
Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Bepflanzung die gesetzliche Abstandsfläche zu den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen einhält. Anliegende Grundstücke dürfen nicht durch überragende Äste oder ähnliches beeinträchtigt werden.
Die Funktionsfähigkeit der Grundstücksentwässerungen einschließlich Drainagen muss während und nach der Bauzeit sichergestellt sein. Berührte Drainageanlagen sind im Einvernehmen mit den Grundbesitzern funktionsfähig umzugestalten. Der Abfluss des Oberflächenwassers ist so zu gestalten, dass sich keine negativen Auswirkungen wie beispielsweise Staunässe auf angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke ergeben.
Die Funktionsfähigkeit der Grundstücksentwässerungen einschließlich Drainagen muss während und nach der Bauzeit sichergestellt sein. Berührte Drainageanlagen sind im Einvernehmen mit den Grundbesitzern und Grundbewirtschaftern funktionsfähig umzugestalten.
Der Abfluss des Oberflächenwassers ist so zu gestalten, dass sich keine negativen Auswirkungen auf angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke ergeben.

12. Erweiterter Immissionsschutz
12.1 Es wird allgemein empfohlen, bei Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) folgende passive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen:
- Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Schallschutzklasse 3 mit Zwangsbelüftung an der zur Kreisstraße ausgerichteten Gebäudeseite
- Alternativ Ermöglichung einer Belüftung des Raumes über ein Fenster an einer Gebäudeseite, an einer von der Kreisstraße abgewandten Seite.

12.2 Die Ergreifung von Maßnahmen zur Lärmvermeidung und zum Lärmschutz wird während der Bauphase empfohlen.

13. Gestaltung Freiflächen
Nicht bebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Es gilt die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Kulmbach in ihrer jeweils gültigen Fassung. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

IV Ortsrecht

Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Kulmbach in der jeweils gültigen Fassung.
Es gilt die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Kulmbach in der jeweils gültigen Fassung.
Für die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kulmbach in der jeweils gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Kulmbach hat in der Sitzung vom 25.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 349 "Mangersreuth – südlich des Mangersreuther Friedhofsweges" im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2024 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 09.07.2024 hat in der Zeit vom 02.09.2024 bis einschließlich 27.09.2024 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 09.07.2024 hat in der Zeit vom 02.09.2024 bis einschließlich 27.09.2024 stattgefunden.

4. Der Stadtrat der Stadt Kulmbach hat in der Sitzung vom …… die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beschlüsse wurden a m …… ortsüblich bekannt gemacht.

5. 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 einschließlich ……. beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …….. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis einschließlich …….. veröffentlicht.

7. Die Stadt Kulmbach hat mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Kulmbach vom ..... den Bebauungsplan Nr. 349 "Mangersreuth – südlich des Mangersreuther Friedhofsweges" mit Begründung in der Fassung vom ..... als Satz ung beschlossen.

Stadt Kulmbach, den .....
(Siegel)
.....
Oberbürgermeister Dr. Ralf Hartnack

8. Ausgefertigt

Stadt Kulmbach, den .....
(Siegel)
.....
Oberbürgermeister Dr. Ralf Hartnack

9. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über deren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechts folgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Kulmbach, den .....
(Siegel)
.....
Oberbürgermeister Dr. Ralf Hartnack

Rechtsgrundlagen:

1. Die planerischen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9 und 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

2. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen 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 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist.

3. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. September 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286) geändert worden ist sowie Art. 4 des bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.

Erklärung der Planzeichen:

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Räumlicher Geltungsbereich (Anlage zur PlanZV 15.13)

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
III – Zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; hier drei Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO, Anlage zur PlanZV 2.7)
GRZ 0,3 – Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß; hier 0,3 (§ 19 Abs. 1 BauNVO, Anlage zur PlanZV 2.5)

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, Anlage zur PlanZV 3.5)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche, öffentlich (Anlage zur PlanZV 6.1)
Straßenbegrenzungslinie (Anlage zur PlanZV 6.2)
Ein- bzw. Ausfahrtbereich (Anlage zur PlanZV 6.4)

6. Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Ga – Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, Anlage zur PlanZV 15.3)

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Vorhandene Waldfläche

8. Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Erhaltung vorhandener Bäume (Anlage zur PlanZV 13.2)

II Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahme

Nutzungsschablone

WA	
0,3	III

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse

Nachrichtliche Übernahme
bestehende Grundstücksgrenzen
bestehende Haupt- und Nebengebäude
133/1 – Flurstücksnummer; z.B. 133/1
Biotopflächen im Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise / Kartengrundlage
Alle Höhenangaben in Metern über Normalhöhennull (NHN)
Alle Höhen beziehen sich auf das digitale Geländemodell (DGM) vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.
Die Dargestellte Flurkarte im Stand vom 02.01.2026 wurde vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Kulmbach bereitgestellt.

Festsetzungen durch Text:

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 0,3.
2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen (und somit auch Carports) innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

5. Grünordnung und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18b und 20 BauGB)
Je angefangenen 500m² Baugrundstücksfläche ist ein authochthoner Baum zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

6. Zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für Außenbeleuchtungsanlagen gilt im Sinne des Schutzes von Organismen, wie bspw. Insekten, Fledermäusen und Vögeln, eine Reduzierung des Blaulichtanteils durch geeignete Leuchtmittel. Entsprechende Leuchtmittel müssen eine korrelierte Farbtemperatur (CCT) von maximal 2500 Kelvin (warmweiß) aufweisen und dürfen nur Wellenlängen über 540 nm (geringer kurzwelliger Strahlungsanteil) besitzen, aufgrund verminderter Anlockwirkung.

7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 1160, Gemarkung Mangersreuth umgesetzt. Ziel ist die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes (Biotop-/Nutzungstyp G214-GU651E). Die Umsetzung erfolgt entsprechend des Ausgleichsflächenkonzeptes Ökokonto der Stadt Kulmbach.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Alle Flachdächer der Hauptgebäude (0 – 5°) sind zu mindestens 80 v.H. mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu erhalten. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten. Klarstellend sind Lichtkuppeln, Glasdächer, Terrassen sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ausdrücklich zugelassen.

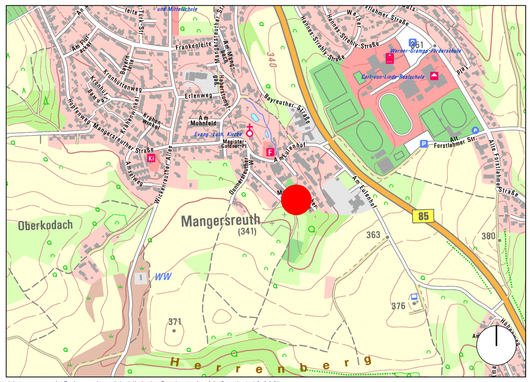
2. Beschaffenheit der Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
Bei öffentlichen Parkflächen und privaten Stellplätzen und bei deren Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 v.H. Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

3. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Sie sind offen, in Stahl- oder Holzbauweise mit vertikaler Gliederung oder als lebende Zäune (Hecken) auszuführen. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist auf die Ausführung von Sockelmauern zu verzichten. Einfriedungen sind mindestens mit einem Abstand von 15 cm zum Boden auszuführen, um den Durchgang von Kleinsäugern zu ermöglichen.

KULMBACH
Stadt Kulmbach

Bebauungsplan Nr. 349

"Mangersreuth - südlich des Mangersreuther Friedhofsweges"


Oberkodach
Mangersreuth
(341)
Mangersreuther Straße
Friedhofsweg
Am Mühlbach
Am Forsthaus
Forsthaus
Forsthammer
Straße
Am Hang
Am Anger
Am Rain
Am Bach
Am Kirchberg
Am Kirchweg
Am Kreuzstein
Am Sportplatz
Am Steinbruch
Am Wiesenweg
Am Wiesenrain
Am Wiesengrund
Am Wiesenhang
Am Wiesenblick
Am Wiesenpfad
Am Wiesenrand
Am Wiesenecke
Am Wiesenbogen
Am Wiesenkreuz
Am Wiesenstern
Am Wiesenkranz
Am Wiesenkranz
Am Wiesenkranz