

**Satzung der Gemeinde Großenseebach über die Gestaltung  
und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten  
Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen  
(Freiflächengestaltungssatzung - FGS)**



<b>Präambel .....</b>	<b>2</b>
<b>§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>§ 2 Ziel der Satzung.....</b>	<b>3</b>
<b>§ 3 Verpflichtung zur Vorlage prüffähiger Unterlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>§ 4 Gestaltung der unbebauten Flächen und Grundstücken.....</b>	<b>4</b>
<b>§ 5 Vorgärten .....</b>	<b>4</b>
<b>§ 6 Gestaltung von Flachdächern und Außenwänden.....</b>	<b>4</b>
<b>§ 7 Feuerwehraufstellflächen, Bewegungsflächen und Zu- und Durchfahrten..</b>	<b>5</b>
<b>§ 8 Freiflächen für Kinderspielplätze.....</b>	<b>5</b>
<b>§ 9 Abweichungen .....</b>	<b>6</b>
<b>§ 10 Ordnungswidrigkeiten .....</b>	<b>7</b>
<b>§ 11 Inkrafttreten .....</b>	<b>7</b>

## **Präambel**

Ziel der Satzung sind die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen, qualitativ hochwertigen Begrünung und Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Eine nachhaltige und hochwertige Freiflächengestaltung auf der Grundlage von allgemein geltenden Mindestanforderungen führt zu einer Sicherung der bedeutenden Ökosystemleistung des Gemeindegrüns, der Erhöhung des Regenwasserrückhalts im Gemeindegebiet sowie einer ausreichenden Anzahl von qualitativvollen Kinderspielplätzen.

Diese Mindestanforderungen tragen weiterhin dazu bei, dass gesunde und attraktive Lebens und Aufenthaltsqualitäten gefördert und erhalten werden. Im besiedelten Gemeindegebiet werden außerdem wichtige ökologische und klimawirksame Funktionen gewahrt und gleichzeitig ein aktiver Beitrag zur innergemeindlichen Biodiversität von Flora und Fauna geleistet.

Eine hohe gestalterische Qualität auch kleiner Frei- und Grünräume verbessert die Aufenthalts- und Wohnqualität in der Gemeinde und dient dem Gesundheitsschutz. Das Grün dient dem Klimaschutz, der Artenvielfalt und dem Schutz natürlicher Ressourcen (Boden, Wasser).

Zudem bezweckt diese Satzung, die Schaffung der nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Kinderspielplätze sicherzustellen, sowie deren Begrünung entsprechend zu reglementieren. Auf diese Weise wird dem wichtigen sozial- und gesellschaftspolitischen Anliegen Rechnung getragen.

Die Umwelt ist kinderfreundlicher zu gestalten, wobei die Schaffung von geeigneten und ausreichenden Spielplätzen nicht ausschließlich eine Aufgabe der öffentlichen Hand, sondern auch eine Pflicht der privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist.

# **Satzung der Gemeinde Großenseebach über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung - FGS)**

vom 13.04.2023 / In-Kraft-Treten am 13.05.2023

Die Gemeinde Großenseebach erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1- 1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74), und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 3 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), folgende Satzung:

## **§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich**

(1) Diese Satzung gilt im unbeplanten Innenbereich und in beplanten Gebieten des gesamten Gemeindegebiets für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Sie gilt ab Inkrafttreten für Neubauten und Umbauten, bei Erweiterungsbauten nur ab einer Erweiterung der Wohn-/Gewerbefläche ab 50 m<sup>2</sup>.

Sie ist auf Vorhaben anzuwenden, für die nach Inkrafttreten der Satzung ein Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird oder eine Vorlage der Genehmigungsfreistellungsunterlagen erfolgt.

(2) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie in Vorhabens- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. Die Regelungen anderer örtlicher Bauvorschriften der Gemeinde Großenseebach im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO), wie beispielsweise die Stellplatzsatzung der Gemeinde Großenseebach in der jeweils gültigen Fassung gelten uneingeschränkt neben dieser Satzung, soweit diese Satzung nicht an anderer Stelle speziellere Regelungen enthält.

(3) Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

## **§ 2 Ziel der Satzung**

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und der Kinderspielplätze.

### **§ 3 Verpflichtung zur Vorlage prüffähiger Unterlagen**

Zum Vollzug der Satzung ist im bauaufsichtlichen Verfahren beziehungsweise bauaufsichtlichen Antragsverfahren ein entsprechender Nachweis in Form von Planunterlagen zu erbringen, aus denen die Erfüllung der Vorgaben dieser Satzung gänzlich prüffähig hervorgeht.

### **§ 4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(1) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Flächen für die Feuerwehr oder Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind insbesondere geschotterte Steingärten.

(2) Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

### **§ 5 Vorgärten**

Die Vorgärten der Gebäude zwischen wegemäßiger Erschließungsanlage und Gebäudekante sind unter Verwendung von Oberboden oder Pflanzsubstrat gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Zulässig ist ein max. 30 cm breiter Spritzschutz-/Traufstreifen entlang der Gebäudekante.

### **§ 6 Gestaltung von Flachdächern und Außenwänden**

(1) Flachdächer von Tiefgaragenzufahrten sind zu begrünen.

(2) Die Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen und Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,30 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

(3) Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,00 m bei Industrie- und Gewerbegebäuden sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen (wand- oder bodengebunden). Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,00 m Wandabwicklung zu pflanzen.

## **§ 7 Feuerwehraufstellflächen, Bewegungsflächen und Zu- und Durchfahrten**

Die Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sollen die nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, samt Anlagen, in der jeweils gültigen Fassung, vorgeschriebenen Mindestmaße nicht überschreiten und nach Möglichkeit versickerungsfähig ausgeführt werden.

## **§ 8 Freiflächen für Kinderspielplätze**

(1) Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden und für die Kinder unmittelbar, ohne Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsflächen, zugänglich und gefahrlos zu erreichen sind. Die Fläche muss ausschließlich den Kindern zur Verfügung stehen und so liegen, dass sie räumlich von den Wirtschaftsflächen des Grundstücks, wie beispielsweise dem Standplatz für Mülltonnen, den Fahrradabstellanlagen, den Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, der Zufahrt für Garagen oder Stellplätze getrennt ist. Dies gilt auch, wenn der Kinderspielplatz nicht auf dem Baugrundstück, sondern in dessen unmittelbarer Nähe hergestellt wird.

(2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Die Größe des Kinderspielplatzes ist anhand der Gesamtwohnfläche zu ermitteln. Die Mindestgröße pro Kinderspielplatz beträgt 30 m<sup>2</sup>, zuzüglich 1,5 m<sup>2</sup> je angefangene 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

(3) Bei der Ermittlung der Bruttofläche bleiben Wohnungen außer Ansatz, wenn ein Spielplatz nach Art der Wohnung nicht erforderlich ist. Darunter fallen vor allem Einzimmerappartements, Microappartements unter 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Boardinghäuser, betreutes Wohnen sowie Studenten-, Lehrlings- und Seniorenwohnheime.

(4) Der Kinderspielplatz ist vielfältig, barrierefrei und sicher zu gestalten. Dies ist insbesondere gegeben, soweit die Gestaltung gemäß DIN 18034 Spielplätze und Freiräume zum Spielen in der jeweils gültigen Fassung erfolgt. Bei der Auswahl der Spielgeräte, deren Anordnung und Aufstellung sind die sicherheitstechnischen Anforderungen zu beachten. Dies ist insbesondere erfüllt, soweit die Bestimmungen der DIN EN 1176 - Spielplatzgeräte und Spielplatzböden in der jeweils gültigen Fassung umgesetzt wurden.

(5) Kinderspielplätze sind mit Sträuchern zu umranken, die zu keinen erheblichen Gefährdungen führen können und ab einer Größe von mehr als 120 m<sup>2</sup> zu durchgrünen. Zur Schattenspendung ist pro voller 60 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche mindestens ein bevorzugt heimischer, standortgerechter und ausreichend hitze- und trockenheitstoleranter Baum I. oder II. Wuchsordnung

(mindestens Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen und Gehölze dürfen keine Gefahren in sich bergen. Dies ist insbesondere gegeben, soweit bei der Auswahl von Pflanzen und Gehölzen die DIN 18034 – Spielplätze und Freiräume zum Spielen in der jeweils gültigen Fassung beachtet wird.

(6) Kinderspielplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst herzustellen. Sofern eine Herstellung auf dem Baugrundstück selbst nachweislich nicht möglich ist, kann gestattet werden, Kinderspielplätze in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen, sofern ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht, seine Benutzung für diesen Zweck dinglich gesichert ist und der Kinderspielplatz für die Kinder sicher zu erreichen und zu benutzen ist. „In der Nähe“ bedeutet, dass sich diese Fläche in einer Entfernung bis maximal 200 m Fußweg, sowie einem Einzugsradius von 175 m, vom Baugrundstück aus betrachtet, befinden darf.

(7) Kann der Kinderspielplatz in begründeten Ausnahmefällen nachweislich nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der unmittelbaren Nähe hergestellt werden, so kann die Verpflichtung nach dieser Satzung auch im Wege einer Ablöse erbracht werden. Hierfür ist eine entsprechende Vereinbarung zu schließen. Es handelt sich vorliegend um eine Ermessensregelung. Dahingehend besteht kein Rechtsanspruch auf Ablösung der erforderlichen Kinderspielplatzflächen. Der Ablösebetrag bestimmt sich entsprechend den Kosten für die Herstellung der Kinderspielfläche in angemessener Höhe. Dahingehend ist ein Geldbetrag in Höhe des jeweils geltenden Bodenrichtwertes / m<sup>2</sup> errechnete Spielplatzfläche anzusetzen. Der Geldbetrag für die Ablöse wird für die Herstellung und Unterhaltung von örtlichen Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen verwendet.

(8) Kinderspielplätze und ihre Einrichtungen sind in benutzbarem und verkehrssicherem Zustand zu erhalten. Sie bedürfen einer regelmäßigen Wartung und Kontrolle. Diese Forderungen sind regelmäßig bei Einhaltung der DIN EN 1176 - Spielplatzgeräte und Spielplatzböden in der jeweils gültigen Fassung erfüllt.

(9) Weitere Anforderungen nach Art. 7 Abs. 3 BayBO und nach weiteren Vorschriften bleiben unberührt.

## **§ 9 Abweichungen**

Für die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt Art. 63 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweiligen Fassung.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- 1) die Freiflächen nicht entsprechend § 4 Abs. 1 begrünt oder bepflanzt,
- 2) die Anforderungen nach § 4 Abs. 2 und § 7 an Zu- und Durchfahrten und Zuwegungen nicht erfüllt,
- 3) die Anforderungen nach § 6 Abs. 1 - 3 an die Gestaltung von Tiefgaragen- und Fassadenbegrünungen nicht erfüllt,
- 4) die Anforderungen nach § 8 an die Gestaltung von Freiflächen für Kinderspielplätze nicht erfüllt,
- 5) entgegen § 5 Satz 2 Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen nutzt und nicht entsprechend § 4 herstellt, begrünt oder bepflanzt.

## **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Großenseebach, 12.05.2023

Gemeinde Großenseebach

Jürgen Jäkel  
Erster Bürgermeister