

Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) vom 08.11.2022

Die Stadt Geretsried erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 3, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl S. 663) folgende Satzung:

§ 1 Ziel der Satzung

Diese Satzung bezweckt das Straßen- und Ortsbild durch eine angemessene und umweltangepasste Gestaltung zu schützen und für eine angemessene Durch- und Begrünung von baulichen Anlagen und Baugrundstücken zu sorgen.

§ 2 Räumlicher und sachlicher Anwendungsbereich

Diese Satzung gilt für die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

Sie findet Anwendung für

- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- die Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken
- die Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen
- die Gestaltung von Einfriedungen

Sie ist auf alle 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. Weiterhin ist diese Satzung auf Bauvorhaben anzuwenden, die nach Inkrafttreten dieser Satzung als verfahrensfreies oder sonstiges Bauvorhaben errichtet oder geändert werden.

Diese Satzung gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Sonderregelungen getroffen werden. Die Regelungen dieser Satzung sind anzuwenden, soweit der Bebauungsplan diesbezüglich keine Regelungen trifft.

§ 3 Gestaltung von Dächern und Außenwänden

(1) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind ab einer Fläche von 50 m² bis zu einer Dachneigung von 10 Grad flächig und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestsubstratstärke von 10 cm einzuhalten.

(2) Dies gilt nicht im Bereich für die durch notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes in Anspruch genommenen Flächen.

(3) Ausnahmen können für landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche sowie weitgespannte Hallen zu gelassen werden.

(4) Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur und der örtlichen Verhältnisse sind fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 10 m, Fassaden von Garagen, Tiefgarageneinfahrten, Carports, Nebenanlagen und insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,00 m Wandabwicklung zu pflanzen. Dies gilt nicht, soweit Gründe des Brandschutzes oder besondere Sicherheitsanforderungen, sowie Belange des Denkmalschutzes der Maßnahme entgegenstehen.

§ 4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(1) Zur Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung ist je angefangene 250 m² unbebaute Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke ein Laub- oder Obstbaum der 2. Wuchsklasse zu pflanzen (hierbei sind die technischen Vorschriften für Baumpflanzungen stets zu Grunde zu legen [FLL-Empfehlungen]). Für jede zusätzlich angefangenen 250 m² ist ein weiterer Baum der 1. Wuchsordnung nach Vorgaben der städtischen Baumschutzverordnung zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die diesen Mindestanforderungen entsprechen, können hierfür angerechnet werden. Die Anforderung entfällt bei einer Unvereinbarkeit mit zivilrechtlichen Pflanzabstandsregelungen.

(2) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte sowie heimische bzw. regionaltypische Gehölzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind insbesondere geschotterte Steingärten sowie Gärten, die durch ihre Ausführung eine natürliche Begrünung verhindern (z.B. Gärten, welche als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt werden).

(3) Ausgenommen sind die Sportplatzflächen, die im Flächennutzungsplan als solche dargestellt sind.

(4) Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten sind so gering wie möglich zu halten.

(5) Aufschüttungen und Abgrabungen

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten. Die Bebauung ist dem natürlichen Gelände anzupassen. Es ist unzulässig, das gesamte Grundstück oder wesentliche Teile davon mit dem Ziel zu verändern, das Gelände dem geplanten Baukörper anzupassen. Insbesondere ist es unzulässig, das Gelände einzuebnen.

Bei Baugrundstücken, die ohne Geländeänderung nicht bebaubar wären, sind in einem Umgriff von maximal 5,0 m zum Gebäude Geländeänderungen bis maximal 0,5 m möglich. Unzulässig sind Stützmauern sowie Abgrabungen und Aufschüttungen an den Grundstücksgrenzen. Es wird darauf hingewiesen, dass Geländeänderungen immer so auszuführen sind, dass das Niederschlagswasser breitflächig auf dem Grundstück versickert werden kann (§ 14 Abs. 1 EWS).

§ 5 Gestaltung von Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge und Decken von Tiefgaragen

(1) Nicht überdachte Stellplätze sind ab 4 Stellplätzen so zu planen und zu untergliedern, dass je volle 4 Stellplätze mindestens ein Baum 2. Wuchsordnung auf einer direkt angrenzenden, begrüneten Fläche mit ausreichend großer Pflanzgrube gepflanzt wird. Die Bäume sind gegen Anfahren zu sichern. Die begrünete Fläche der Baumscheibe ist vor Verdichtung des Wurzelraums zu schützen. Bei Bauvorhaben mit 4 oder mehr Stellplätzen sind diese Stellplätze umlaufend dreiseitig mit Sträuchern einzugrünen.

(2) Stellplätze sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in eigenen Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können.

(3) Die Decken der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,60 m unter das Geländeniveau abzusenken und mit einem mindestens 0,80 m hohem und fachgerechtem Bodenaufbau zu versehen und zu begrünen.

(4) Flachdächer von Garagen und von Tiefgaragenzufahrten sind zu begrünen. § 3 Abs.1 gilt entsprechend.

§ 6 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.

§ 7 Einfriedungen

(1) Als Einfriedungen sind nur Holzzäune, schmiedeeiserne Zäune, lebende Hecken aus heimischen Gewächsen oder Drahtzäune zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt. Zaunsockel sind unzulässig. Ausgenommen sind Terrassentrennwände.

(2) Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m, gemessen vom natürlichen Gelände aus, zulässig. Ausgenommen sind Terrassentrennwände.

(3) Straßenseitige Einfriedungen über 1,20 m Höhe, gemessen von der Geländehöhe am Straßen-/ Gehweggrund, sind unzulässig. Diese Einschränkung gilt nicht für lebende Hecken.

(4) Die Zaunkonstruktion muss mindestens 10 cm Bodenabstand einhalten.

§ 8 Ergänzende Regelungen

(1) Die nach dieser Satzung zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen standortgerecht sein. Standortgerechte Bäume und Sträucher sind beispielhaft in Anlage 1 aufgeführt. Bäume sind mindestens in folgender Pflanzqualität zu setzen: Stammumfang 16-18 cm.

(2) Die Bepflanzung gemäß dieser Satzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen. Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

§ 9 Nachweise

Die erforderlichen Nachweise und Pläne sind zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen.

§ 10 Abweichungen

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

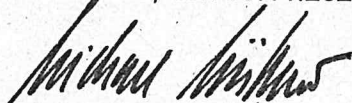
§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen Vorschriften dieser Satzung können gem. Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Geretsried, den 08.11.2022


Michael Müller

Erster Bürgermeister



Anlage 1

Pflanzenliste heimischer Gehölze

Vorgeschlagene Arten großkronige Bäume (I. Ordnung)

<i>Abies alba</i>	Weiß-Tanne
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gemeine Rosskastanie
<i>Betula pendula</i>	Weißbirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Larix decidua</i>	Europäische Lärche
<i>Larix kaempferi</i>	Japanische Lärche
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Amerikanischer Tulpenbaum
<i>Metasequoia glyptostrob.</i>	Urweltmammutbaum
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Vorgeschlagene Arten kleinkronige Bäume (II. Ordnung)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier lamar.</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus prunifolia</i>	Weißdorn
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aucuparia v. Edulis</i>	Essbare Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Gewöhnliche Mehlbeere
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Malus spec.</i>	Apfelbaum (Hochstamm)
<i>Pyrus spec.</i>	Birnbaum (Hochstamm)

Vorgeschlagene Artenauswahl gerüstbildende Sträucher

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Buxus sempervirens</i>	Gemeiner Buchsbaum
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus mahaleb
Prunus padus
Prunus spinosa
Sambucus nigra, racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Sophora japonica
Taxus baccata
Ulmus glabra

Gemeiner Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Steinweichsel
Traubenkirsche
Schlehe
Schwarzer Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball
Japanischer Schnurbaum
Gemeine Eibe
Bergulme

Säulenformen sind zulässig.