

## Satzung

# Über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung)

Stand: Januar 2022

Die Stadt Germering erlässt aufgrund von Art. 23 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 9. März 2021 (GVBl. S. 74) und Art. 81 Abs.1 Nr. 1, 3 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) folgende Satzung:

### § 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. 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 sowie auf Bauvorhanden, die verfahrensfrei sind. Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

### § 2 Ziel der Satzung

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Begrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und deren Gebäude. Dabei steht eine gute Durchgrünung und eine qualitätvolle Freiflächengestaltung sowie die Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes im Vordergrund.

### § 3 Gestaltung der unbebauten und unterbauten Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) <sup>1</sup>Die nicht mit einem Hauptgebäude überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gemäß Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unter vorrangiger Berücksichtigung vorhandener Baum- und Gehölzbestände von einem Flächenanteil von mindestens 50 % zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. <sup>2</sup>Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden, die erwarten lassen, dass sie sich einem künftigen Klimawandel anpassen können. <sup>3</sup>Hinweise zur Artenauswahl sind der Anlage dieser Satzung zu entnehmen. <sup>4</sup>Dabei ist pro 300 m<sup>2</sup> unbebauter und unterbauter Fläche mindestens ein Baum der Wachstumsklasse 1 und je 200 m<sup>2</sup> unbebauter und unterbauter Fläche mindestens 1 Baum der Wachstumsklasse 2 zu pflanzen. <sup>5</sup>Zusätzlich sind pro 500 m<sup>2</sup> Lagerfläche

mindestens ein Baum der Wachstumsklasse 1 und ein Baum der Wachstumsklasse 2 zu pflanzen. <sup>6</sup>In begründeten Ausnahmefällen kann auf einzelne Bäume verzichtet werden, wenn dies nach § 6 anderweitig ausgeglichen werden kann. <sup>7</sup>Bestehender Baumbestand kann angerechnet werden. <sup>8</sup>Dabei kann ein Bestandsbaum mit einem Mindeststammumfang von 80 cm zwei Neupflanzungen ersetzen. Ein erhaltener Bestandsbaum ersetzt dabei zuerst die gemäß Satz 4 zu pflanzenden Bäume der Wachstumsklasse 1 und nachrangig die der Wachstumsklasse 2.

- (2) Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum (Wachstumsklasse 2) zu pflanzen. Dabei ist je Baum eine Pflanzgrube von mindestens 1,20 m Tiefe und 10 m<sup>2</sup> einzuhalten, die zu begrünen ist und nicht befahrbar sein darf. Diese Baumpflanzungen sind auf die geforderten Pflanzungen des § 3 Abs. 1 anzurechnen.
- (3) Zufahrten und Zuwegungen sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken und barrierefrei zu gestalten. Sie sind gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO wasserdurchlässig zu errichten.
- (4) Die Decken der Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,80 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen. Für geplante Bäume (Wachstumsklasse 1) ist auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> ein Mindestaufbau von 1,20 m einzuhalten.
- (5) Nicht zulässig sind Schotter-, Stein- und Kiesgärten, Kunstrasen und ähnliches. Fachgerecht und versickerungsfähig angelegte Steingärten mit Trockenmauern und mit einem Mindestanteil von 60 % Blüh- und Polsterpflanzen sind zulässig.

#### § 4 Vorgärten

- (1) Vorgärten der Gebäude, zwischen wegemäßiger Erschließungsanlage und Gebäudekante des Hauptgebäudes, sind mit einem Flächenanteil von mindestens zu 50 % zu begrünen. Bei Reihen- und Doppelhäusern kann der Vorgarten bis zu max. 70 % versiegelt werden. Dabei sind offene Stellplätze mit Rasenwaben oder vergleichbaren Materialien zu versehen.

#### § 5 Nebenanlagen und Garagen

- (1) Nebenanlagen, wie z.B. Garten- und Gerätehäuser, Fahrradunterstände, Holzlegen usw., sind von öffentlichen Straßen und Wegen mindestens 1,5 m einzurücken und dauerhaft zu begrünen. Hinweise zur Artenauswahl sind der Anlage zu dieser Satzung zu entnehmen.
- (2) Garagen- und Carportwände zu öffentlichen Verkehrsflächen sind dauerhaft zu begrünen. Hinweise zur Artenauswahl sind der Anlage zu dieser Satzung zu entnehmen.
- (3) Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sind ab einer Größe von 5 m<sup>2</sup> dauerhaft zu begrünen. Hinweise zur Artenauswahl sind der Anlage zu dieser Satzung zu entnehmen.

### **§ 6 Freiflächen für Kinderspielplätze**

- (1) Bei Kinderspielplätzen gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO sind je 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 m<sup>2</sup> Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup>. Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden und für die Kinder unmittelbar, ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche, zugänglich sind.
- (2) Der Kinderspielplatz ist nach DIN 18034 mit einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m<sup>2</sup>), einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten, zu begrünen und mit gemäß § 3 Abs. 1 zu pflanzenden Bäumen auszustatten. Weitere Anforderungen nach Art. 7 BayBO und weitere Vorschriften bleiben unberührt.

### **§ 7 Dach- und Fassadenbegrünung**

- (1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° sind ab einer Dachflächengröße von 10 m<sup>2</sup> zu begrünen. Dazu gehören auch überdachte Abstellanlagen wie Garagen und Carports sowie Tiefgaragenzufahrten.
- (2) Eine Ausnahme gem. § 3 Abs. 1 Satz 6 kann nur erteilt werden, wenn dies durch Dach- und / oder Fassadenbegrünung nach Abs. 3 ausgeglichen werden kann, sofern keine Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes entgegenstehen. Hinweise zur Artenauswahl sind der Anlage zu entnehmen.
- (3) Es sind insbesondere großflächige, geschlossene Außenwände baulicher Anlagen (ab einer geschlossenen Fassade von über 50 m<sup>2</sup>) mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen, sofern keine Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes bestehen. Als geeignet gelten insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude.

### **§ 8 Regenwassermanagement**

Das anfallende Regenwasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern und in die Gestaltung der Frei- und Dachflächen einzubinden (zum Beispiel über wechselfeuchte Standorte und Dachbegrünung).

### **§ 9 Einfriedungen**

Einfriedungen sind sockellos (10 cm Bodenfreiheit) herzustellen. Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Hiervon kann aus gewichtigen Gründen, z.B. Lärmschutz, besondere Sicherheitsanforderungen der Nutzung abgewichen werden.

### **§ 10 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften**

- (1) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie in Vorhabens- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor.
  
- (2) Die Belange des Naturschutzes bleiben unberührt.

### **§ 11 Abweichungen**

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

### **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**

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

### **§ 13 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

#### Hinweis

Der Nachweis der Einhaltung der materiell rechtlichen Regelungen dieser Satzung ist durch die Einreichung eines Freiflächengestaltungsplans und falls zutreffend eines Baumbestandsplans zu führen.

Anlage: Artenliste

Empfehlungen für Baum- und Strauchpflanzungen für die  
Freiflächengestaltungssatzung (mit integrierten Klimabäumen gemäß der GALK)

1.1 ARTENLISTE 1 Wuchsklasse I Großbäume

*Acer platanoides* Sorte Allershausen- Spitzahorn (h, i)  
*Alnus spaethii* – Purpurerle  
*Corylus colurna* – Baumhasel (i)  
*Fraxinus ornus* – Blumenesche  
*Ginkgo biloba* \_ Fächerbaum  
*Gleditsia Triacanthos* Sorte Skyline – Gleditsie (i)  
*Liquidambar styraciflua* - Amberbaum  
*Liriodendron tulipifera* – Tulpenbaum (i)  
*Platanus acerifolia* - Platane  
*Parrotia persica* - Eisenholzbaum  
*Quercus robur* – Stieleiche (h)  
*Quercus petraea* – Traubeneiche (h)  
*Quercus cerris* – Zerreiche  
*Quercus frainetto* – Ungarische Eiche  
*Tilia cordata* Sorte Rancho – Winterlinde (h, i)  
*Tilia platyphyllos* – Sommerlinde (h, i)

1.2 ARTENLISTE 2 Wuchsklasse II mittelgroße Bäume

*Acer campestre* in versch. Sorten – Feldahorn (h, i)  
*Carpinus betulus* „fastigiata“ – Hainbuche (h)  
*Celtis australis* – Europäischer Zürgelbaum  
*Cornus mas* – Kornelkirsche (h, i)  
*Crataegus lavalleyi* – Apfeldorn (i)  
*Magnolia kobus* - Baummagnolie  
*Malus tschonoski* – Wollapfel (i)  
*Ostrya carpinifolia* – Hopfenbuche (h)  
*Prunus padus* – Traubenkirsche (h, i)  
*Sorbus aria* Sorte ‚Magnifica‘ – Mehlbeere (h, i)  
*Sorbus intermedia* Sorte ‚Brouwers‘ – Schwedische Mehlbeere (i)  
*Sorbus x thuringiaca* – Säulen Mehlbeere (h, i)  
*Ulmus-hybride Columella* – Säulen-Ulme (h)  
*Sorbus torminalis* – Elsbeere (h, i)  
*Pyrus pyraeaster* – Wildbirne (h, i)

1.3 ARTENLISTE 3 Großsträucher (G) und Sträucher

*Berberis vulgaris* – Berberitze (h, i)  
*Cornus sanguinea* – Hartriegel (h, i)  
*Cornus mas* - Kornelkirsche (G) (h, i)  
*Corylus avellana* - Haselnuss (G) (h, i)  
*Cotoneaster dielsianus* – Graue Felsenmispel (i)  
*Crataegus monogyna* - Weißdorn (G) (h, i)  
*Euonymus europaeus* – Pfaffenhütchen (h, i)

Ligustrum vulgare – Liguster (h, i)  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche (h, i)  
Malus communis – Wildapfel (h, i)  
Prunus spinosa – Schlehdorn (h, i)  
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn (h, i)  
Rosa canina – Hundsrose (h, i)  
Rubus idaeus – Himbeere (h, i)  
Salix caprea - Salweide (G) (h, i)  
Sambucus nigra - Holunder (G) (h)  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball (G) (h)

#### 1.4 ARTENLISTE 4

Selbstklimmende Gehölze zur Begrünung der Fassaden geeignet  
Hydrangea petiolaris "arborescens" – Kletterhortensie (h, i)

Ranker und Kletterer für Rankhilfen geeignet:

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde  
Celastrus orbiculatus – Baumwürger  
Jasminum nudiflorum – Winterjasmin (h, i)  
Lonicera in kletternden Arten und Sorten zB Lonicera purpusii - Kletterndes  
Geißblatt, Heckenkirsche (h, i)  
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein (h, i)  
Parthenocissus quinquefolia "Englmannii" - Wilder Wein (h, i)  
Polygonum aubertii - Schlingknöterich  
Rubus henryi - Immergrüne Kletter-Brombeere  
Wisteria sinensis- Blaurebe (i)  
Kletterrosen in Arten und Sorten (h, i)

(h) – Heimische Pflanzen

(i) – Insektenfreundliche Pflanzen

Heimische Gehölze bieten Lebensraum für Tiere, sind in Gärten an das lokale Klima und die lokalen Bodenverhältnisse bestens angepasst und bieten zahlreiche Zieraspekte. Obst aus dem heimischen Garten, die Bedeutung von Bienen und die Biodiversität werden immer wichtiger. Die Pflanzung von insektenfreundlichen Gehölzen entspricht den gesellschaftlichen Anforderungen an den Schutz der heimischen Insektenwelt.