

Entwurf

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

Stand: 11. Mai 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) ¹Die 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 % **als Grünfläche herzustellen** und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. ²Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden, die erwarten lassen, dass sie sich einem künftigen Klimawandel anpassen können. ³Hinweise zur Artenauswahl sind der Anlage dieser Satzung zu entnehmen. ⁴Dabei ist **auf** 300 m² unbebauter und unterbauter Fläche mindestens ein Baum der **Wuchsklasse 1** und **zusätzlich** je 200 m² unbebauter und unterbauter Fläche mindestens 1 Baum der **Wuchsklasse 2** zu pflanzen. ⁵Zusätzlich sind pro 500 m²

m

·g

·k

Lagerfläche mindestens ein Baum der **Wuchsklasse 1** und ein Baum der **Wuchsklasse 2** zu pflanzen. ⁶In begründeten Ausnahmefällen kann auf einzelne Bäume verzichtet werden, wenn dies nach § 7(2) anderweitig ausgeglichen werden kann. ⁷Bestehender Baumbestand kann angerechnet werden. ⁸Dabei 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 **Wuchsklasse 1** und nachrangig die der **Wuchsklasse 2**.

- (2) Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und mit wasserdurchlässigen Belägen, **beispielsweise als Schotterrassen, Rasenwabe, Grünpflaster oder mit Sickerfugen** 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 m² 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 (**Wuchsklasse 1**) ist auf einer Fläche von mindestens 12 m² 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 **auf maximal 15% der nicht überbauten Fläche je Grundstück 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 % **befestigt hergestellt** werden. Dabei sind **versickerungsfähige** Materialien zu **verwenden**.

m

·g

·k

§ 5 Nebenanlagen und Garagen

- (1) Nebenanlagen, wie z.B. Garten- und Gerätehäuser, Fahrradunterstände, Holzlegen usw., sind von öffentlichen Straßen und Wegen mindestens 0,9 m einzurücken und deren Wände dauerhaft einzugrünen. 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) Die Dächer von Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter und die straßenseitigen Fassaden sind 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 m² Wohnfläche 1,5 m² Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m². 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 zu errichten und mit einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten, zu begrünen und unter Berücksichtigung der DIN 18034 (keine giftigen Gehölze) 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 m² zu begrünen. Dazu gehören auch überdachte Abstellanlagen wie Garagen und Carports sowie Tiefgaragenzufahrten. Dabei ist eine Kombination mit Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung anzustreben.
- (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 und 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 m²) mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen, sofern keine Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes bestehen. Als geeignet gelten insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude.

m

·g

·k

§ 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

- (1) 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.
- (2) Einfriedungen aus Heckenpflanzungen sind ohne Höhenbeschränkung möglich. Hinweise zur Artenauswahl sind der Anlage dieser Satzung zu entnehmen.

§ 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. **Notwendige Ausgleichsmaßnahmen müssen entsprechend umgesetzt werden.**
- (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.

m

·g

·k

Anlage: Artenliste

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

(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.

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)

m

·g

·k

1.2 ARTENLISTE 2 Wuchsklasse II und III mittelgroße und kleine 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 tschonoskii – Wollapfel (i)
Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche (h)
Prunus padus – Traubenkirsche (h, i)
Pyrus pyraeaster – Wildbirne (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)

1.3 ARTENLISTE 3 Großsträucher (G) und Sträucher

Amelanchier lamarckii – Kupfer-Felsenbirne (i)
Berberis vulgaris – Berberitze (h, i)
Buddleja davidii – Sommerflieder (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)

m

·g

·k

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)
Plygonum aubertii - Schlingknöterich
Rubus henryi - Immergrüne Kletter-Brombeere
Wisteria sinensis- Blaurebe (i)
Kletterrosen in Arten und Sorten (h, i)

1.5 ARTENLISTE 5

Heckenpflanzen
Carpinus betulus – Hainbuche (h, i)
Fagus sylvatica – Rotbuche (h)
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster (h, i)
Taxus baccata – Gemeine Eibe (h)

m

·g

·k