



Satzung der Stadt Eibelstadt über die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Bepflanzung von Gebäuden

(Freiflächengestaltungssatzung – FfGS)

Präambel

Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO ermöglicht den Gemeinden die Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu regeln. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO ermöglicht den Gemeinden Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden zu stellen.

Die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Bepflanzung von einzelnen Gebäudeteilen bestimmt wesentlich über die Beschaffenheit von Klima, Wasserhaushalt und Boden. Unsere Stadt verfügt über vielfältige Grünräume und lokale Wasserkreisläufe, die gestärkt werden müssen, da sie Lebensräume für Tiere und Pflanzen sichern, das Mikroklima verbessern, den Wasserhaushalt regulieren und dadurch für mehr Lebensqualität im Ort sorgen. Um die Funktionsfähigkeit von Klima, Wasserhaushalt und Boden in der Stadt zu erhalten und mit Blick auf Nachverdichtungsentwicklungen auch zeitgemäß weiterzuentwickeln, erlässt die Stadt Eibelstadt folgende Regelungen zur Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke sowie der Begrünung einzelner Gebäudeflächen.

§ 1

Sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie für die Begrünung von Gebäuden.
- (2) Die Satzung findet Anwendung im gesamten Gemeindegebiet ohne Altort. Der Altort ist von dieser Satzung ausgenommen. Hier gilt die Ortsgestaltungssatzung. Der Geltungsbereich ist der beigefügten Anlage zu entnehmen.
- (3) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichenden Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor.

§ 2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) Die nicht mit baulichen Hauptanlagen oder baulichen Nebenanlagen (im Sinne der §§ 12 und 14 der BauNVO), die dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen, bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen zu gestalten.
- (2) Grünfläche im Sinne des Abs. 1 ist eine Fläche, die mit natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Wiesen, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gestaltet ist.
- (3) Schotterungen, rasenimitierende Kunststoffteppiche, geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen ohne Pflanzen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind keine Grünfläche im Sinne des Abs. 1.
- (4) Pro angefangene 200 qm der Grundstückfläche ist auf dem Grundstück mindestens ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.

§ 3 Begrünung von baulichen Anlagen

Alle Dachflächen von Nebengebäuden wie beispielsweise die sichtbaren Oberflächen von Tiefgaragen, Hallen, Schuppen, Carports und Garagen mit einer Neigung von bis zu 10° sind zu begrünen. Verfahrensfreie Gebäude gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a Bay. Bauordnung sind von der Regelung nicht betroffen. Die Vorgabe der Begrünung von baulichen Anlagen entfällt, wenn mehr als 60% der Bruttofläche des Flachdachs mit einer Photovoltaikanlage oder Solarthermie bebaut werden. Abweichungen regelt § 4 der Satzung.

§ 4 Abweichungen

Art. 63 BayBO gilt hinsichtlich Abweichungen unmittelbar.

§ 5 Ordnungswidrigkeit

Wer entgegen § 2 unbebaute Flächen vorsätzlich oder fahrlässig nicht als Grünflächen gestaltet oder entgegen § 3 sichtbare Oberflächen von Tiefgaragen oder Flachdächern von Carports/Garagen nicht begrünt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro belegt werden (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 Bayerische Bauordnung).

§ 6 Übergangsvorschriften

Die Satzung findet keine Anwendung auf die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Gebäude, die vor der fotografischen Bestandsdokumentation zu dieser Satzung fertiggestellt worden sind.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.10.2024 in Kraft.

Hinweis

Anlage - Begründung

Anlage - Geltungsbereich

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 26.06.2024 in der Verwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt sowie bei der Stadt Eibelstadt zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an den Amtstafeln hingewiesen.

Die Anschläge wurden am 26.06.2024 angeheftet und am 11.07.2024 wieder abgenommen.

Eibelstadt, 12.07.2024

gez.

Schenk

1. Bürgermeister

Begründung

zur Satzung über die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Bepflanzung von Gebäuden (Freiflächengestaltungssatzung – FfGS)

1. Ermächtigung

Gemäß Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann durch örtliche Bauvorschriften die Begrünung von Gebäuden geregelt werden.

Gemäß Abs. 1 Nr. 5 BayBO kann durch örtliche Bauvorschriften die Bepflanzung von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke geregelt werden.

Die Stadt Eibelstadt ist gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO und Art. 22 Abs. 1 GO für den Erlass von örtlichen Bauvorschriften sachlich und örtlich zuständig.

2. Ziel und Zweck der Satzung

Anpassungen an das Klima und der Schutz der natürlichen Umwelt tragen wesentlich zur Schaffung nachhaltiger und ressourcenschonender Siedlungsstrukturen bei. Innerörtliche Naturräume sind maßgeblich für das lokale Klima verantwortlich.

Starkregenereignisse bei einer gleichzeitigen Austrocknung der Böden und Absenkung des Grundwasserspiegels haben in den letzten Jahren regional stark zugenommen. Insbesondere Versickerungsflächen sind wirkungsvolle Maßnahmen, um Kanalsysteme gezielt zu entlasten, die Grundwasserneubildung sowie die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens zu fördern und den Verbrauch von Trinkwasser zu senken. Gleichzeitig könne ein Beitrag zur Hochwasser- und Starkregenvorsorge geleistet sowie die Versorgung der grünen Infrastrukturen mit Wasser in Zeiten des Klimawandels verbessert werden.

Durch die Satzung sollen die Belange der Wasserwirtschaft und der Klimaanpassung gefördert werden.

3. Sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich

Die Satzung soll nicht die Grünentwicklung im unbebauten Bereich regeln. Daher wurde der Anwendungsbereich auf die bebauten Grundstücke beschränkt.

In der Stadt Eibelstadt sind in nahezu allen Bebauungsplänen bereits Festsetzungen zur Begrünung enthalten. Diese Festsetzungen sollen im Hinblick auf Verlässlichkeit von Vorgaben nicht durch die Satzung geändert werden. Daher wurde der Vorrang der entsprechenden Festsetzungen durch Bebauungsplan in die Satzung aufgenommen.

4. Begründung der einzelnen Festsetzungen

4.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 2 Abs. 1

Die Kühlung der Luft und die Verbesserung des Grundwasserhaushalts sollen durch die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf möglichst großen Grünflächen verbessert werden. Die Grundstückseigentümer sollen aber nicht in der Ausgestaltung ihrer privaten Freiflächen zur Ausübung ihrer gewünschten Tätigkeiten eingeschränkt werden.

4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 2 Abs. 2

Um eindeutig klar zu stellen, was unter dem Begriff Grünfläche zu verstehen ist, wurde dieser definiert. Bei der Definition wurde Wert daraufgelegt, dass die Gestaltungsfreiheit des Grundstückseigentümers bei der Auswahl der Pflanzen möglichst nicht eingeschränkt wird.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 2 Abs. 3

Schotterungen, Kunstrasen, geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen ohne Pflanzen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind weitgehend ökologisch wertlos. Sie stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Pflanzen können aufgrund des Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen. Zwar sind diese Flächen wasserdurchlässig, wenn keine wasserdichte Folie verbaut wurde, sie haben jedoch trotzdem nicht den gewünschten Einfluss auf die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens und die Abkühlung der Luft. Sie haben ganz erhebliche Auswirkungen auf die Boden-Flora und -Fauna und beeinträchtigen dadurch die weiteren Bodenfunktionen. Zudem müssen in der Regel Pestizide eingesetzt werden, um langfristig ein Aufkommen von unerwünschtem Bewuchs zu vermeiden. Aus diesen Gründen werden Schotterungen, Kunstrasen, kunstrasenähnliche Beläge, geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen ohne Pflanzen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen zur Gestaltung der Grünfläche im Sinne der Satzung ausgeschlossen. Nicht betroffen von dieser Regelung sind gemäß § 2 Flächen für andere zulässige Nutzungen, so dass auf den nicht aktiv genutzten Grundstücksfreiflächen den Belangen der Allgemeinheit, der Wasserwirtschaft und der Klimaanpassung Vorrang eingeräumt werden kann.

4.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 2 Abs. 4

Um die positiven Auswirkungen der Grünflächen auf das Klima weiter zu unterstützen, wurde die Pflanzung von Bäumen vorgeschrieben. Bäume tragen zur Kühlung der Umgebung durch Verschattung und Verdunstung bei. Die Anzahl der Bäume wurde analog zu den bewährten Festsetzungen der Bebauungspläne bezogen auf die Grundstücksgröße gewählt. Um die Gestaltungsfreiheit des Grundstückseigentümers bei der Auswahl der Pflanzen möglichst nicht einzuschränken, wurde keine Artenauswahl oder Höhe des Kronenansatzes vorgegeben. Für Grundstücke, die insbesondere aufgrund ihrer spezifischen Nutzung oder historischen Entwicklung überdurchschnittlich dicht bebaut sind, wurde im § 4 die Möglichkeit einer begründeten Abweichung vorgesehen. Diese Lösung wurde gewählt, um die Regelung zur Anzahl der Bäume an ungewollte Härtefälle anpassen zu können, ohne den Standard für durchschnittliche Grundstücke herabsetzen zu müssen.

5. Verfahren

Die Satzung wurde vom Stadtrat der Stadt Eibelstadt in seiner Sitzung vom 25.06.2024 beschlossen.

Die ausgefertigte Satzung wurde am 26.06.2024 bekanntgegeben.

Anlage - Geltungsbereich

zur Satzung über die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Bepflanzung von Gebäuden
(Freiflächengestaltungssatzung – FfGS)

