

Satzung der Stadt Hallstadt

über die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke,
Gestaltung der Spielplätze und die Begrünung baulicher Anlagen

Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung (OFGS)

Die Stadt Hallstadt erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), folgende Satzung.

Präambel

Die Satzung der Stadt Hallstadt über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die Gestaltung der Spielplätze und die Begrünung baulicher Anlagen im Stadtgebiet der Stadt Hallstadt verfolgt das Ziel, auch zukünftig eine hochwertige Begrünung im gesamten Stadtgebiet sicherzustellen sowie gleichzeitig das Stadtklima zu verbessern und die Lebensqualität im Wohn- und Arbeitsumfeld zu erhöhen. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 5 BayBO ermöglicht den Gemeinden, die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die Gestaltung der Spielplätze und die Begrünung baulicher Anlagen zu regeln.

Hierdurch wird es der Stadt Hallstadt insbesondere möglich, aus Gründen der Ortsgestaltung die Anlage von Steingärten, Schottergärten, Mulchungen und Kunstrasen einzuschränken. Daneben werden insbesondere die Gestaltung und Ausstattung der Spielplätze und darüber hinaus nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO ermöglicht, Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden, zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes zu stellen. Die fachgerechte Pflege und Weiterentwicklung aller öffentlichen Grünflächen erfolgen zu deren Erhaltung und zukunftsgerichteter qualitativ hochwertigen Gestaltung.

Die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Gestaltung der Kinderspielplätze und die Bepflanzung von einzelnen Gebäudeteilen bestimmen wesentlich über das Ortsbild. Dieses Ortsbild ist im Stadtgebiet Hallstadt, ausgenommen in den Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten, geprägt durch eine vielfältige ländliche Gartennutzung, heimisches Grün, Rasenstrukturen, naturnahe Flächen, Wiese, heimische Blühpflanzen, Gehölzstrukturen sowie Zier- und Nutzgärten. Um diese gärtnerische und „grüne“ Vielfalt in der Stadt Hallstadt zu erhalten und mit Blick auf Nachverdichtungsentwicklungen auch zeitgemäß weiterzuentwickeln – z.B. durch Begrünung einzelner Gebäudeflächen, Freihalten der Vorgärten von Versiegelung -, erlässt die Stadt Hallstadt folgende Regelungen zur Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die Gestaltung der Spielplätze und die Begrünung baulicher Anlagen:

§ 1

Geltungs- und Anwendungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die Gestaltung der Spielplätze und die Begrünung baulicher Anlagen.

(2) Die Satzung findet Anwendung im Stadtgebiet gemäß anliegendem Lageplan für die unbebauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke, die Gestaltung der Kinderspielplätze und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

(3) Die Satzung 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 Unterlagen im Genehmigungsverfahren erfolgt, sowie auf Bauvorhaben, die verfahrensfrei sind. Voraussetzung ist, dass die Vorhaben unbebaute Flächen oder unterbaute Freiflächen der bebauten Grundstücke betreffen. Der Anwendungsbereich ist auch bei Ersatzbauten sowie bei Nutzungsänderungen, mit Auswirkungen auf die Freiflächen eröffnet.

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

§ 2

Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften

Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie in Vorhabens- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen zur Freiflächengestaltung sowie Grünordnung treffen, gehen dieser Satzung vor.

§ 3

Ziel der Satzung

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer hochwertigen Begrünung und Gestaltung der Grundstücke, der Kinderspielflächen und baulichen Anlagen im gesamten Stadtgebiet zur Verbesserung des Stadtklimas und der Erhöhung der Lebensqualität im Wohn- und Arbeitsumfeld. Dabei steht eine gute „Durchgrünung“ und eine qualitative Freiflächengestaltung sowie die Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes im Vordergrund.

§ 4

Gestaltung der unbebauten und unterbauten Flächen der bebauten Grundstücke

(1) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände als Grünflächen zu gestalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden. In diesem Fall sind die Flächen entsprechend Art. 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO zu gestalten.

(2) Grünfläche im Sinne des Absatz 1 ist eine Fläche, die mit natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Wiesen, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen (Bäume, Sträuchern) bepflanzt oder gestaltet ist. Schotterflächen und Steingärten, es sei denn sie sind fachgerecht aufgebaut, naturnah gestaltet und wasserdurchlässig sowie zu 60 % der Fläche mit Pflanzen versehen, Kunstrasen, großflächige Mulchungen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind keine Grünflächen.

(3) Auf dem Grundstück soll ein Baum erster oder zweiter Wuchsordnung gepflanzt werden. Sämtliche Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen. Außenlagerflächen sind mit einer durchgehenden Randeingrünung aus Gehölzen zu versehen.

(4) Zufahrten und Zuwegungen sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Sie sind, soweit die Art der Nutzung, Untergrund, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit es zulassen, wasserdurchlässig herzustellen oder an eine Versickerungsanlage anzuschließen.

(5) Zum Erhalt des natürlichen Geländeneiveaus sind die Decken der unterirdischen Bauteile - außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen - im Mittel mindestens 0,80 m unter das Geländeneiveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau (Schichtdeckenaufbau) zu überdecken und zu begrünen.

(6) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist jedes räumlich zusammenhängende und einem gemeinsamen Zweck dienende Grundeigentum desselben Eigentümers, das eine selbstständige wirtschaftliche Einheit bildet, auch wenn es sich um mehrere Grundstücke oder Teile von Grundstücken im Sinn des Grundbuchrechts handelt. Rechtlich verbindliche planerische Festlegungen sind zu berücksichtigen.

§ 5

Gestaltung von Dächern

(1) Flachdächer (bis zu 10°) und flach geneigte Dächer (bis zu 15°) sind bei Hauptgebäuden ab einer Gesamtfläche von 50 m² und bei Nebengebäuden ab 15 m² flächig und dauerhaft fachgerecht zu begrünen; hierbei ist auf einen ausreichenden fachgerechten Schichtdeckenaufbau zu achten (mind. 10 cm).

(2) Flachdächer von Tiefgaragenzufahrten sind fachgerecht zu begrünen (Schichtdeckenaufbau).

(3) Dies gilt nicht für diejenigen Flächen, die für technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes vorgesehen sind.

§ 6

Vorgärten

(1) Vorgärten sollen mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten als Grünfläche (vgl. § 4 Absatz 2) angelegt und unterhalten werden. Sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

(2) Behälter zur Aufbewahrung der Mülltonnen und Mülltonnenabstellflächen auf dem Grundstück im Vorgartenbereich sollen umlaufend begrünt werden. Diese Begrünung dient dem gefälligen Erscheinungsbild der Siedlungsbereiche im gesamten Stadtgebiet.

§ 7

Freiflächen für Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO

(1) Kinderspielplätze sind gemäß Art. 7 Absatz 3 BayBO in ausreichender Größe herzustellen, gemäß DIN 18034 auszustatten und mit Gehölzen zu begrünen. Die Bepflanzung und Begrünung dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze (Blätter sowie Früchte) enthalten. Sie sollen in sonniger Lage, windgeschützt und gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie andere Anlagen, wie Stellplätze oder Standplätze für Mülleimer, ausreichend abgeschirmt angelegt werden. Sie müssen von Kindern gefahrlos zu erreichen sein.

(2) Wird die Verpflichtung zur Herstellung und Unterhaltung eines Kinderspielplatzes ganz oder teilweise abgelöst (Art. 7 Absatz 3 Satz 2 BayBO), richtet sich der Ablösebetrag nach dem Verkehrswert - mindestens nach dem Bodenrichtwert für Wohnbebauung - des Baugrundstücks zum Zeitpunkt der Zahlung, nach den Ersterstellungskosten und nach der erforderlichen Spielplatzgröße.

Die Kinderspielplätze bemessen sich nach der Gesamtwohnfläche – pro 60 m² Wohnfläche sind 2 m² Spielplatz zu errichten. Die Kinderspielplätze sind mit einer Sandspielfläche in der Größe von 1 m² je Wohnung, jedoch mind. 10 m² und Spielplätze für Gebäude mit mehr als vier Wohnungen sind zusätzlich mit einem Gerätespielplatz incl. Fallschutz in einer Mindestgröße von 50 m² auszustatten.

Berechnungsformel:

Ablösebetrag = (Verkehrswert, mind. Bodenrichtwert/m² + Kosten/m²_{Herstellung}) x Fläche Spielplatz

§ 8 Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Fassaden soll unter Berücksichtigung der Architektur bei geeigneten, großflächigen Außenwänden baulicher Anlagen (die nicht mehrere Fenster-/Türöffnungen haben), mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen vorgenommen werden, insbesondere bei Industrie- und Gewerbegebäuden. Die Platzierung der Pflanzen hat nicht zwingend direkt auf der Außenwand, sondern kann auch davor erfolgen.

§ 9 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann entsprechend den Vorgaben der jeweils geltenden Fassung des Art. 63 BayBO eine Abweichung erteilt werden.

§ 10 Nachweise

Zum Vollzug der Satzung ist ein prüfbarer Freiflächenplan in Form eines Ausführungsplans zusammen mit den Bauantragsunterlagen nach Bauvorlagenverordnung einzureichen. Bei verfahrensfreien Vorhaben gilt dies ebenfalls.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig und ohne entsprechende Abweichung nach § 9:

1. die Freiflächen nicht entsprechend § 4 Abs. 1 bis Abs. 3 begrünt oder bepflanzt,
2. die Anforderungen nach § 4 Abs. 4 an Zufahrten und Zuwegungen nicht erfüllt,
3. die Anforderungen nach § 4 Abs. 5 an die Gestaltung von unterirdischen Bauteilen nicht erfüllt,
4. entgegen § 5 die Gestaltung von Dächern vornimmt,
5. entgegen § 6 Abs. 1 Vorgärten nutzt,
6. Kinderspielplätze entgegen den Anforderungen nach § 7 errichtet oder ändert,
7. Unterlagen nach § 10, auch nach Aufforderung, nicht vorlegt.

§ 12 Inkrafttreten

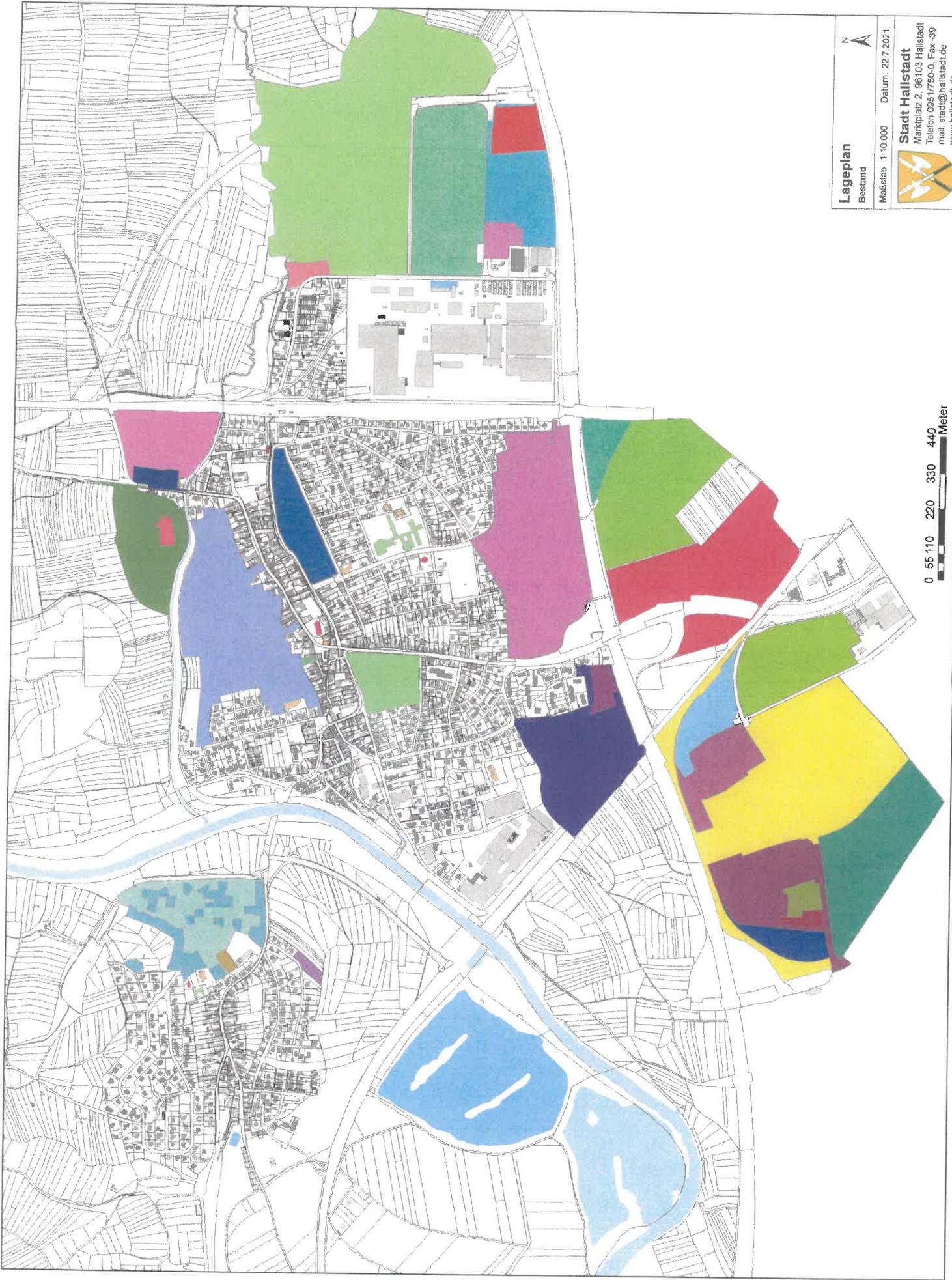
Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hallstadt, den 24.02.2022


Söder
Erster Bürgermeister
Stadt Hallstadt



Anlage: Lageplan zu § 1



Lageplan
Bestand

Maßstab 1:10.000 Datum: 22.7.2021



Stadt Hallstadt
Marktplatz 2, 96103 Hallstadt
Telefon 0951/750-0, Fax -39
mail: stadt@hallstadt.de
www.hallstadt.de

