

Satzung

über die Gestaltung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Begrünung baulicher Anlagen

(Freiflächen – und Begrünungssatzung)

Die Gemeinde Dittelbrunn erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1I)), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 3 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) folgende Satzung:

Präambel

Ziel der Satzung sind die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen, qualitativ hochwertigen Begrünung und Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Eine nachhaltige und hochwertige Freiflächengestaltung auf der Grundlage von allgemein geltenden Mindestanforderungen führt zu einer Sicherung der bedeutenden Ökosystemleistung des Ortsgrüns, der Erhöhung des Regenwasserrückhalts im Gemeindegebiet sowie einer ausreichenden Anzahl von qualitativ hochwertigen Kinderspielplätzen.

Diese Mindestanforderungen tragen weiterhin dazu bei, dass gesunde und attraktive Lebens- und Aufenthaltsqualitäten gefördert und erhalten werden. Im besiedelten Gemeindegebiet werden außerdem wichtige ökologische und klimawirksame Funktionen gewahrt und gleichzeitig ein aktiver Beitrag zur innerörtlichen Biodiversität von Flora und Fauna geleistet.

§ 1

Geltungs- und Anwendungsbereich

1. Diese Satzung gilt im unbeplanten Innenbereich und in beplanten Gebieten des gesamten Gemeindegebiets für die unbebauten und unterbauten 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. Weiterhin ist die Satzung anzuwenden auf Bauvorhaben oder sonstige bauliche Maßnahmen, die nach Inkrafttreten dieser Satzung als verfahrensfreies oder sonstiges Bauvorhaben errichtet, geändert oder durchgeführt wird.
2. Soweit in Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen von dieser Satzung getroffen sind, bleiben diese unberührt.
3. Ein der Satzung entsprechender Zustand ist fachgerecht herzustellen und durch fachgerechte Pflege zu erhalten.

§ 2

Verpflichtung zur Vorlage prüffähiger Unterlagen

Zum Vollzug der Satzung ist im bauaufsichtlichen Verfahren beziehungsweise bauaufsichtlichen Antragsverfahren ein entsprechender Nachweis in Form von Planunterlagen zu erbringen (Freiflächengestaltungsplan), aus denen die Erfüllung der Vorgaben dieser Satzung gänzlich prüffähig hervorgeht.

§ 3

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden.
2. Grünfläche i.S.d. Abs. 1 ist eine Fläche, die mit natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Wiese, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gestaltet ist.
3. Schotterungen, Kunstrasen, geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind keine Grünflächen i.S.d. Abs. 1.
4. Naturnah und gärtnerisch gestaltete, klassische wasserdurchlässige Steingärten dürfen auf bis zu 25% der Grünflächen der bebauten Grundstücke mit Steinen und Mulchungen angelegt werden, nicht aber mit Schotterungen und Plattenbelägen.

§ 4

Vorgärten

Die Vorgärten der Gebäude zwischen wegemäßiger Erschließungsanlage und Gebäudekante sind unter Verwendung von Oberboden oder Pflanzsubstrat gärtnerisch anzulegen.

Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

§ 5

Begrünung von baulichen Anlagen

1. Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden (u.a. Hauptgebäude, Garagen, Carports, Nebenanlagen) sind zu begrünen, wenn ihre Fläche jeweils größer als 10 m² und nicht mehr als 20° geneigt ist. Flächen unter 10 m² sind zu begrünen, wenn sich die zu begrünende Fläche an eine bereits begrünte Fläche anschließt. Ausgenommen sind Flächen für technisch notwendige Dachaufbauten, Freisitze und Aussichtsplattformen, Rettungswege sowie Belichtungsflächen.
2. Die Dachbegrünung ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit an den Standort angepassten Pflanzen (u.a. Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Es gelten folgende Mindestanforderungen:
 - a. Die zu begrünende Fläche muss vollständig – bis auf technisch erforderliche Abstandsflächen zu aufgehenden Bauten – mit Vegetation bedeckt sein.
 - b. Die belebte Substratschicht muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen.
3. Eine Kombination mit Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist bei Flachdächern und Dächern mit einer Neigung bis 5°, vorbehaltlich der Belange des Denkmalschutzes und dahingehend der denkmalschutzrechtlichen Überprüfung, zulässig, wobei die Verpflichtung der Dachbegrünung nach Absatz 1 dieses Paragraphen weiter besteht.

§ 6
Abweichungen

Für die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt Art. 63 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

§ 7
Ordnungswidrigkeit

Wer entgegen § 2 Abs. 1 unbebaute Flächen vorsätzlich oder fahrlässig nicht als Grünflächen gestaltet oder entgegen § 4 Vorgärten nicht gärtnerisch gestaltet und/oder als Lager- oder Arbeitsflächen nutzt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € belegt werden (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 Bayerische Bauordnung).

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.11.2022 in Kraft.

Dittelbrunn, den 26.07.2022


Warmuth
1. Bürgermeister



