

Satzung über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen (Kinderspielplatzsatzung)

Die Gemeinde Dittelbrunn erlässt aufgrund des Art. 23 der 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 Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 3 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.08.2007 /GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 375) folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

1. Die Satzung gilt für private Kinderspielplätze innerhalb des Gemeindegebiets. Sie regelt die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und den Unterhalt der Kinderspielplätze, sowie eine Ablöse im Sinne des Art. 7 BayBO. Die Satzung ist anzuwenden bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten. Sie ist ebenso anzuwenden bei einer Nutzungsänderung, Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen, sofern mehr als drei Wohneinheiten geschaffen werden.
2. Regelungen in rechtskräftigen oder künftigen Bebauungsplänen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Begriffe

Kinderspielplätze im Sinne dieser Satzung sind Spielplätze für Kinder in der Altersgruppe bis zu sechs Jahren (Kleinkinder) und Spielplätze für Kinder von sechs bis zwölf Jahren im Sinn der DIN 18034.

§ 3

Allgemeine Anforderungen

1. Kinderspielplätze sind altersgemischt so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden und für die Kinder nach Möglichkeit unmittelbar, ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen, zugänglich sind. Sie sind so anzulegen, dass sie von Anlagen wie Stellplätzen oder Standplätzen für Abfallbehälter ausreichend abgeschirmt sind. Sie müssen für die Kinder gefahrlos zu erreichen sein.
2. Um ausreichend Schatten zu spenden, sollen standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten (im Sinn der DIN 18034).

§ 4 Größe und Lage der Kinderspielplätze

1. Die Größe der nach Art. 7 Abs. 3 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze ist anhand der Gesamtwohnfläche zu ermitteln. Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes muss je 25 m² Wohnfläche 1,5 m², jedoch mindestens 60 m² betragen.
2. Bei der Ermittlung der Bruttofläche bleiben Wohnungen außer Ansatz, wenn ein Spielplatz nach Art der Wohnung nicht erforderlich ist. Darunter fallen insbesondere Einzimmerappartements, Anlagen für betreutes Wohnen sowie Studenten- und Lehrlingswohnheimen.
3. Kinderspielplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst herzustellen. Auf Antrag kann gestattet werden, diese in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen, sofern ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck dinglich gesichert wird. Den entsprechenden Nachweis muss der/die Bauherr/in erbringen.

§ 5 Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes

1. Der Kinderspielplatz ist für je 40 m² mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße von 4 m²) nach DIN 18034 und einem ortsfesten Spielgerät (z.B. Federwippe, Schaukel etc.) mit geeignetem Fallschutz auszustatten.
2. Je weitere angefangene 20 m² ist mindestens ein weiteres ortsfestes Spielgerät vorzusehen. Als Spielgeräte kommen insbesondere Rutschen, Wippen, Schaukeln, Klettergeräte und -einrichtungen (vgl. DIN 18034 in Verbindung mit DIN 7926) in Betracht.
3. Kinderspielplätze sind zudem mit mindestens zwei ortsfesten Sitzeinrichtungen und mindestens einem ortsfesten Abfallbehälter auszustatten.
4. Die Kinderspielplätze sind, einschließlich ihrer Zugänge und Ausstattungen, entsprechend ihrer Zweckbestimmung durch den Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Schadhafte Ausstattungen und Spielgeräte sind umgehend instand zu setzen oder zu erneuern. Wartungsarbeiten und Sicherheitskontrollen sind normgerecht im Sinn der DIN 18034 durchzuführen.

§ 6 Ablöse

1. Für Bauvorhaben, für die ein Spielplatz gem. dieser Satzung zu errichten ist, kann eine Ablösevereinbarung mit der Gemeinde Dittelbrunn geschlossen werden. Für die Ablösung ist vor Erteilung der Baugenehmigung ein beidseitiger schriftlicher Vertrag zu schließen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ablösung der erforderlichen Kinderspielplatzflächen.

2. Für Bauvorhaben, die innerhalb eines Radius von 500 m um einen bestehenden öffentlichen Spielplatz errichtet oder umgenutzt werden, soll ein Ablösebetrag gemäß Satzung entrichtet werden.

§ 7 Höhe des Ablösebetrags

Der Ablösebetrag wird nach folgender Formel berechnet: $A = (B + KH) \times F$

A: Ablösebetrag in Euro (Abrundungen auf volle 5 Euro)

B: Bodenrichtwert des Baugrundstücks je m² in Euro

KH: Herstellungskosten des Kinderspielplatzes je m² in Euro; diese sind mit 20,76 € angesetzt

F: erforderliche Spielplatzfläche in m² nach § 4 dieser Satzung

§ 8 Verwendung der Ablöse

Die Ablösebeträge werden ausschließlich zur Herstellung und/oder Unterhaltung von örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen im Geltungsbereich dieser Satzung verwendet.

§ 9 Abweichungen

In begründeten Fällen können Abweichungen gem. Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO zugelassen werden.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die Regelungen dieser Ortssatzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einem Bußgeld bis zu 25.000 € geahndet werden.

§ 11 Inkrafttreten

Die Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dittelbrunn, 26.07.2022

Warmuth, 1. Bürgermeister



Anlage 1

Zur Satzung über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen

Begründung:

Art. 81 Abs.1 Nr. 3 BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, die Aufstellung einer Satzung für private Kinderspielplätze (Ermächtigungsgrundlage).

Aufgrund der Novellierung der Bayerischen Bauordnung (Fassung 01.02.2021) und der damit verbundenen Möglichkeit zur Verpflichtung von Grundsätzen bei der Errichtung von Kinderspielplätzen, sowie die Möglichkeit zur Vereinbarung von Ablösebeträgen wurde die Kinderspielplatzsatzung in der Gemeinde Dittelbrunn erarbeitet.

Nach Art. 7 BayBO kann die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen ganz oder teilweise durch Bestimmungen durch die Gemeinde über Lage, Größe, Beschaffenheit und Mindestausstattungen oder durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde abgelöst werden, sofern ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Bauherrin oder dem Bauherrn geschlossen wird. In einer örtlichen Bauvorschrift können gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 3 BayBO die Mindestanforderungen oder die Höhe der Geldbeträge für die Ablösung von Kinderspielplätzen geregelt werden.

In der Spielplatzsatzung werden dabei die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Kinderspielplatzes, sowie eine Kinderspielplatzablöse festgelegt. Die Höhe der Ablösebeträge wird separat in der vorliegenden Spielplatzsatzung geregelt, um ggf. eine zeitnahe Anpassung der Beträge zu ermöglichen.

Zu § 1 Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Dittelbrunn, sodass auf eine Darstellung im Lageplan verzichtet werden kann.

Gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO ist ein Spielplatz zu errichten, sobald ein Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen errichtet wird. Die Gemeinde Dittelbrunn sieht diese Vorgabe aufgrund der erhöhten Kinderzahlen im Gemeindegebiet als verhältnismäßig.

Zu § 3 Allgemeine Anforderungen:

Die allgemeinen Anforderungen an Kinderspielplätze sind an die allgemeinen Vorschriften für die Errichtung von Kinderspielplätzen nach DIN gekoppelt. Diese stellen die Mindestanforderungen (Lage und Sicherheit für die Kinder) dar. Zudem wird ein Radius von den öffentlichen Spielplätzen gezogen (hier 500 m). Innerhalb dieses Radius ist der Bauherr nicht dazu verpflichtet einen eigenen Spielplatz zu errichten, da es den Kindern und den betreuenden Erwachsenen durchaus zumutbar ist, die öffentlichen Spielplätze zu benutzen. Dafür wird ein Ablösebetrag für die Bauherren verpflichtend, damit die öffentlichen Spielplätze weiterhin für alle in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten bleiben. Alle Baugrundstücke außerhalb des 500 m Radius müssen einen Kinderspielplatz gemäß der Kinderspielplatzsatzung errichten.

Zu § 4 Größe des Spielplatzes:

Als Grundlage zur Berechnung des Ablösebetrages wurde klar definiert, in welcher Größe ein Spielplatz zu errichten ist. Die Gemeinde Dittelbrunn hat sich dazu

entschlossen, nach Wohnflächengröße zu gehen, dies ist bei der Berechnung am verhältnismäßigsten zu den unterschiedlichen Bauvorhaben.

Zu § 5 Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhalt des Spielplatzes:

Damit die privat zu errichtenden Spielplätze den allgemeinen Anforderungen entsprechen, wurde hier klar definiert wie ein Kinderspielplatz auszustatten ist und wie dieser zu unterhalten ist, mit welchen gesetzlichen Vorgaben.

Zu § 6 Ablöse:

Als Grundlage für die Ablösung privater Kinderspielplätze ist § 7 Abs. 3 BayBO angegeben. Die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen gemäß § 7 BayBO besteht i.d.R. bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen. Um diese Pflicht wirksam abzulösen, ist der erforderliche Ablösungsvertrag vor Erteilung der Baugenehmigung zu schließen. Eine Ablösung privater Kinderspielplätze ist nur möglich, sofern die Voraussetzungen gemäß der Spielplatzsatzung erfüllt sind.

Zu § 7 Ermittlung des Ablösebetrages:

Grundlage für die Bemessung der Höhe des Ablösebetrages bildet die gemäß Kinderspielplatzsatzung geforderte Spielplatzgröße in m². Der Ablösebetrag setzt sich zusammen aus den Kosten für die Nettospielfläche. Der Ablösebetrag setzt sich bezogen auf die abzulösende Gesamtfläche in m² zusammen aus:

1. den durchschnittlichen Grunderwerbskosten, entsprechend der Lage des Grundstückes, auf dem die Verpflichtung zur Errichtung des notwendigen Spielplatzes entsteht, auf der Grundlage des jeweiligen Bodenrichtwertes in EUR/m² und
2. den durchschnittlichen Herstellungskosten von 20,76 €/m² und
3. der erforderlichen Spielplatzfläche je m² nach der Spielplatzsatzung

Der Bodenrichtwert ist der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte zu entnehmen, die durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Schweinfurt herausgegeben wird. Die Bodenrichtwerte werden gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt. Der allgemeine Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Richtwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Werteverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Die nach BayBO anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbskosten werden aufgrund des Bodenrichtwertes am Ort des notwendigen Spielplatzes angesetzt. Sollte der Spielplatz eine Fläche beanspruchen, die sich über mehr als eine Bodenrichtwertzone erstreckt, so ist der Bodenrichtwert anzusetzen, in der der größere Flächenanteil liegt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten wurden auf der Grundlage vergleichbarer Baumaßnahmen von Spielanlagen in der Gemeinde Dittelbrunn ermittelt.