

Anlage zur Sitzungsvorlage V0327/17/2

Auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist, erlässt die Stadt Ingolstadt folgende Satzung:

Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Begrünungs- und Gestaltungssatzung)

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und für die Begrünung baulicher Anlagen. Sie ist auf Bauvorhaben anzuwenden, für die nach Inkrafttreten der Satzung ein Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird oder eine Vorlage der Genehmigungsfreistellungsunterlagen erfolgt und wenn folgende Merkmale erfüllt sind:

- Wohngebäude ab 6 Wohneinheiten
- Gewerbliche Bauvorhaben
- Bauvorhaben des Gemeinbedarfs

§ 2 Ziele

Die Satzung bezweckt die

- Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke,
- die Förderung der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen in den Freiflächen,
- die Prüfung der Vereinbarkeit der Freiflächenplanung mit dem öffentlichen Bestandsgrün, beispielsweise Alleen und Einzelbäumen,
- die angemessene Anlage und Gestaltung von Kinderspielplätzen in Wohnanlagen

§ 3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände nach Maßgabe der folgenden Absätze zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sollen vorwiegend heimische Gehölzarten oder Arten verwendet werden, die erwarten lassen, dass sie sich einem künftigen Klimawandel anpassen können.
- (2) Die Rahmenpflanzung ist mit Bäumen der I. und II. Wuchsordnung (Bäume mit starkem und mittlerem Wuchs) aufzubauen. Laubbäume und Ersatzpflanzungen sind dabei als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, Sträucher als mindestens zweimal verpflanzte Ware zu pflanzen.
- (3) In der Regel sind mindestens 15 Prozent des gesamten Baugrundstückes zu begrünen. In begründeten Ausnahmen ist die Begrünung anderweitig zu kompensieren (§ 4 Abs.1).
- (4) Zuwege, Stellplätze und Zufahrten sind nach Möglichkeit barrierefrei zu gestalten und soweit es die Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die Zuwege und Zufahrten sind nach Möglichkeit so zu verorten, dass öffentliches Grün nicht beeinträchtigt wird.

§ 4 Dach- und Fassadenbegrünung

- (1) Können mindestens 15 Prozent an Grünflächen bezogen auf die Gesamtfläche des Baugrundstückes nicht vollständig nachgewiesen werden, können die fehlenden Grünflächen in Teilen durch eine Dach- oder Fassadenbegrünung nach Maßgabe des Absatzes 2 kompensiert werden.
- (2) 5 m² Dachbegrünung ersetzen 1 m² Grünfläche am Boden. Sollte zumindest auf einer Gebäudeseite eine durchgehende und vollflächige Fassadenbegrünung vom Boden bis zum Dach bestehen, so reduziert sich das Verhältnis von 5:1 auf 4:1.

§ 5 Gestaltung von Tiefgaragen und Stellplätzen

- (1) Tiefgaragen und Tiefgaragenzufahrten sind zu begrünen. Die Decken der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegen sind, sofern technisch möglich, soweit unter das künftige Geländeniveau abzusenken, dass eine Überdeckung mit mindestens 40 cm geeignetem Bodensubstrat zuzüglich der notwendigen Schutz- und Entwässerungsschicht gewährleistet ist. Soweit die Absenkung der Tiefgaragen aufgrund des Grundwasserspiegels während der Bauphase zu einer unzumutbaren Härte führen würde, kann eine Abweichung gem. § 8 zugelassen werden. Zum Nachweis kann auf die vorliegenden Grundwasserdaten der Ingotstädter Kommunalbetriebe AöR zurückgegriffen werden.
- (2) Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und einzugrünen sowie soweit technisch möglich mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dabei ist für je 5 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen.

§ 6 Freiflächen für Kinderspielplätze

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit sechs oder mehr Wohnungen ist entsprechend Art. 7 Absatz 2 BayBO auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert sein muss, für je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, mindestens jedoch 60m².
- (2) Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden und für die Kinder unmittelbar, ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche zugänglich sind. Der Kinderspielplatz ist für je 60 m² mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²) nach DIN 18034, einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

§ 7 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften

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

§ 8 Abweichungen

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

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.