

Anlage 2 zur Beschlussvorlage VO V0135/22

Synopse Begrünungs- und Gestaltungssatzung

<p style="text-align: center;">Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Begrünungs- und Gestaltungssatzung)</p> <p>Auf Grund von 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-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist, erlässt die Stadt Ingolstadt folgende Satzung:</p>	<p style="text-align: center;">Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen und Kinderspielplätze (Begrünungs- und Gestaltungssatzung)</p> <p>Auf Grund von 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-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, erlässt die Stadt Ingolstadt folgende Satzung:</p>
<p>§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich</p> <p>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 Genehmigungs-freistellungsunterlagen erfolgt und wenn folgende Merkmale erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wohngebäude ab 6 Wohneinheiten- Gewerbliche Bauvorhaben- Bauvorhaben des Gemeinbedarfs	<p>§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich</p> <p>(1) Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, für die Begrünung baulicher Anlagen, die Gestaltung von Einfriedungen sowie die Lage, Größe und Ausstattung von Kinderspielplätzen. 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 Genehmigungs-freistellungsunterlagen erfolgt sowie auf Bauvorhaben, die verfahrensfrei sind.</p> <p>(2) Für die betroffenen Vorhaben ist mit Ausnahme von Wohngebäuden bis 5 Wohneinheiten ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend der Anlage 1 und 1a (Anforderungskatalog an Freiflächengestaltungspläne und Muster-Freiflächenplan) vorzulegen. In Einzelfällen ist ein solcher bei den in Absatz 1 genannten Fällen nach Aufforderung vorzulegen.</p>
<p>§ 2 Ziele</p> <p>Die Satzung bezweckt die</p> <ul style="list-style-type: none">- 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	<p>§ 2 Ziele</p> <p>Die Satzung bezweckt die</p> <ol style="list-style-type: none">1. Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen,2. äußere Gestaltung von Gewerbe- sowie landwirtschaftlichen Anlagen und Tiefgaragenzufahrten durch Fassadenbegrünung,3. Förderung der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen in den Freiflächen,4. Prüfung der Vereinbarkeit der Freiflächenplanung mit dem öffentlichen Bestandsgrün, beispielsweise Alleen und Einzelbäumen,5. Vermeidung von Stein- und Schottergärten,

	6. angemessene Anlage und Gestaltung von Kinderspielplätzen in Wohnanlagen ab 6 Wohneinheiten.
<p>§ 3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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).</p> <p>(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.</p>	<p>§ 3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke</p> <p>(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 sind standortgerechte Gehölzarten oder Arten zu verwenden, die erwarten lassen, dass sie sich einem künftigen Klimawandel anpassen können.</p> <p>(2) Schotter- und Steingärten sind unzulässig. Dabei handelt es sich um mit Steinen, Schotter und Kies bedeckte Gartenflächen, in welchen das Steinmaterial gegenüber der Bepflanzung überwiegt. Zulässig sind mineralisch gemulchte Flächen, bei denen der Einsatz von Kies, Schotter und Steinen sich der Bepflanzung unterordnet.</p> <p>(3) Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich ist pro 100 m² Grünfläche im Sinne von § 3 Abs. 4 jeweils ein weiterer standortgerechter Laubbaum oder aufgrund fehlender Großbaumstandorte Ersatzpflanzungen gem. Satz 5 vorzusehen. Bäume, die aufgrund § 5 Abs.2 gepflanzt werden, sind hierauf nicht anzurechnen.</p> <p>Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Ersatzweise können Sträucher mit einer Pflanzhöhe von mindestens 60 – 100 cm oder Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm gepflanzt werden.</p> <p>Die notwendigen Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit der Endwuchshöhe sind dabei zu berücksichtigen.</p> <p>(4) Mindestens 20 Prozent des gesamten Baugrundstückes sind zu begrünen. Es ist ein rechnerischer Nachweis zu führen</p> <p>(5) Können mindestens 20 Prozent an Grünflächen bezogen auf die Gesamtfläche des Baugrundstückes nicht vollständig nachgewiesen werden, können die fehlenden Grünflächen in Teilen durch eine Dachbegrünung kompensiert werden. Dabei ersetzen 5 m² Dachbegrünung 1 m² Grünfläche am Boden.</p>

<p>§ 4 Dach- und Fassadenbegrünung</p> <p>(1) Können mindestens 15 Prozent an Grünflächen bezogen auf die Gesamtfläche des Baugrundstückes nicht vollständig nachgewiesen werden, können die fehlenden Grün-flächen in Teilen durch eine Dach- oder Fassadenbegrünung nach Maßgabe des Absatzes 2 kompensiert werden.</p> <p>(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.</p>	<p>§ 4 Fassadenbegrünung</p> <p>(1) Zur Aufwertung des Straßen- und Ortsbildes sind fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 5,00 m von Gewerbe- sowie landwirtschaftlichen Gebäuden und Tiefgaragenzufahrten flächig zu begrünen.</p> <p>(2) Als Begrünung sind vorrangig Rank- und Kletterpflanzen zu verwenden. Alternativ werden auch Spalierbepflanzungen an der Fassade akzeptiert.</p> <p>(3) Fassaden welche sich näher als 1,50 m an der Grundstücksgrenze befinden sind von der Regelung nach Absatz 1 ausgenommen.</p>
<p>§ 5 Gestaltung von Tiefgaragen und Stellplätzen</p> <p>(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 Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR zurückgegriffen werden.</p> <p>(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.</p>	<p>§ 5 Gestaltung von Tiefgaragen und Stellplätzen</p> <p>(1) Tiefgaragen und die Decken von Tiefgaragenzufahrten sind zu begrünen. Die Decken der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegen sind so weit unter das künftige Geländeniveau abzusenken, dass eine Überdeckung mit mindestens 60 cm geeignetem Substrat 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. § 11 zugelassen werden. Zum Nachweis kann auf die vorliegenden Grundwasserdaten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR zurückgegriffen werden.</p> <p>(2) Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und einzugrünen sowie mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dabei ist für je 5 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Bereits bei einer Überschreitung der Anzahl von 5, 10, 15 usw. Stellplätzen auch nur um mindestens einen weiteren Stellplatz entsteht die Pflicht zur Pflanzung eines weiteren Laubbaumes (d.h. ab 6 Stellplätzen 2 Bäume, ab 11 Stellplätze 3 Bäume usw.). Die Baumscheibe hat dabei mindestens der Größe eines Stellplatzes zu entsprechen.</p> <p>(3) Zuwege und Zufahrten sind, 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.</p>

	<p>§ 6 Gestaltung von Einfriedungen</p> <p>(1) Zur Verbesserung des Ortsbildes im öffentlichen Raum sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie öffentlichen Grünflächen (z.B. Parkanlagen) als:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) geschlossenen Einfriedungen mit zusätzlicher, dauerhafter Bepflanzung (z.B. Kletter- oder Rankpflanzen) b) offene Einfriedungen mit Hinterpflanzung oder c) als Hecke <p>anzulegen.</p> <p>Standortgerechte und klimaresistente Arten sind zu bevorzugen.</p> <p>(2) Zur Durchlässigkeit für Kleintiere sind bei offenen Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und anschließenden Grünflächen 10 cm Bodenfreiheit einzuhalten. Bei geschlossenen Einfriedungen sind je 10 m Lauflänge ein Durchlass mit einem Querschnitt von mindestens 15 x 15 cm zu Nachbargrundstücken und anschließenden Grünflächen vorzusehen, pro Grundstück jedoch mindestens zwei Stück.</p> <p>(3) Kunststoff sowie Verbundmaterialien mit Kunststoffanteil sind als Material für geschlossene Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sowie öffentlichen Grünflächen hin ausgeschlossen.</p>
<p>§ 6 Freiflächen für Kinderspielplätze</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>	<p>§ 7 Freiflächen für Kinderspielplätze</p> <p>(1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit sechs oder mehr Wohnungen ist 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 herzustellen, mindestens jedoch 60 m².</p> <p>(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.</p>

	(3) Sofern möglich, ist mindestens ein Baum im Sinne von § 3 Abs. 3 auf der Spielplatzfläche (Schattenspendler) zu pflanzen.
	<p>§ 8 Ablösung von Kinderspielplätzen</p> <p>(1) Der nach § 7 herzustellende Kinderspielplatz kann in begründeten Einzelfällen durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden. Dazu zählen beispielsweise Wohnungen in der Altstadt oder besondere Wohnungszuschnitte.</p> <p>(2) Der Geldbetrag für die Ablöse beträgt 450,- €/m², mindestens jedoch 27.000,- € und ist für die Herstellung und Unterhaltung öffentlicher Kinderspielplätze zu verwenden.</p>
	<p>§ 9 Erhaltungsgebot</p> <p>Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.</p>
<p>§ 7 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften</p> <p>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.</p>	<p>§ 10 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften</p> <p>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.</p>
<p>§ 8 Abweichungen</p> <p>Für die Zulassung von Abweichungen von dieser Satzung gilt Art. 63 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.</p>	<p>§ 11 Abweichungen</p> <p>Für die Zulassung von Abweichungen von dieser Satzung gilt Art. 63 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.</p>
<p>§ 9 Inkrafttreten</p> <p>Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.</p>	<p>§ 12 Inkrafttreten</p> <p>(1) Die Satzung tritt am 01.06.2022 in Kraft.</p> <p>(2) Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke vom 09. Juli 2018 (AM Nr. 31 vom 01.08.2018) außer Kraft.</p>

