

SATZUNG

über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
und die Begrünung baulicher Anlagen
der Gemeinde Pullach i. Isartal

- Freiflächengestaltungssatzung – FGS

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. Seite 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. Seite 74) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Seite 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. Seite 286) folgende Satzung:

§ 1

Geltungs- und Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt im gesamten Gebiet der Gemeinde Pullach i. Isartal für die unbebauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen 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 Unterlagen im Genehmigungsverfahren erfolgt, sowie auf Bauvorhaben, die verfahrensfrei sind, soweit sie nach Inkrafttreten der Satzung zur Ausführung kommen. Voraussetzung ist, dass die Vorhaben unbebaute Flächen oder unterbaute Freiflächen der bebauten Grundstücke betreffen. Der Anwendungsbereich ist auch bei Ersatzbauten sowie bei Nutzungsänderungen eröffnet, soweit diese Auswirkungen auf die Freiflächen haben.
- (2) Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

§ 2

Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften

- (1) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie in Vorhaben- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. Die Regelungen anderer örtlicher Bauvorschriften der Gemeinde Pullach im Sinne des Art. 81 Abs. 1 BayBO gelten uneingeschränkt neben dieser Satzung, soweit diese Satzung nicht an anderer Stelle speziellere Regelungen enthält.
- (2) Die Belange des Naturschutzes, des Brandschutzes und des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

§ 3

Ziel der Satzung

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Begrünung und Gestaltung der Grundstücke, der baulichen Anlagen und der privaten Kinderspielflächen. Dabei stehen eine gute, klimaangepasste Durchgrünung, eine qualitätsvolle und ökologisch wertvolle 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 vollständig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung (z.B. Zugänge, Zufahrten, Stellplätze) benötigt werden. Es sind standortgerechte, klimaangepasste und nach Möglichkeit standortheimische Gehölze zu verwenden (Hinweise zur Artenauswahl siehe Anlage „Pflanzliste“). Dabei ist pro angefangenen 300 m^2 unbebauter Fläche und unterbauter Freifläche des Baugrundstückes mindestens ein Baum erster Wuchsordnung oder pro angefangenen 200 m^2 unbebauter Fläche und unterbauter Freifläche des Baugrundstückes mindestens ein Baum zweiter Wuchsordnung zu pflanzen. Abweichungen hiervon können in den jeweils gültigen Bebauungsplänen geregelt sein. Ab einer unbebauten Fläche von mehr als 500 m^2 ist zwingend ein Baum erster Wuchsordnung zu pflanzen.
- (2) Eine begrünete Fläche im Sinne des Abs. 1 ist eine Fläche, die mit natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Wiesen, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gestaltet ist.

- (3) Außenlagerflächen ab einer Größe von 500 m^2 sind mit einer durchgehenden Randeingrünung aus Bäumen und Sträuchern zu versehen; dabei sind pro angefangener Außenlagerfläche von 500 m^2 mindestens ein Baum erster Wuchsordnung und ein Baum zweiter Wuchsordnung zu pflanzen.
- (4) Die Begrünung sowie sämtliche Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.
- (5) Zufahrten und Zuwegungen sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Sie sind, soweit die Art der Nutzung, der Untergrund, die Verkehrssicherheit und die Barrierefreiheit es zulassen, wasserdurchlässig herzustellen.
- (6) Die Decken der Tiefgaragen und unterirdischen Bauteile außerhalb von Gebäuden, von Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind im Mittel mindestens $1,0 \text{ m}$ unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen.
- (7) Nicht zulässig sind Kiesgärten, Schottergärten und ähnliche Befestigungen, die keine begrünten Flächen im Sinne von § 4 Abs. 1 sind. Die Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.
- (8) Werden in den Vorgärten Terrassen oder Stellplätze angeordnet, so soll zwischen Terrasse oder Stellplatz und Straße ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von mindestens 1 m angelegt werden.

§ 5

Gestaltung von Dächern und Fassaden

- (1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis zu 5°) sind bei Hauptgebäuden ab einer Gesamtfläche von 10 m^2 flächig und dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für diejenigen Flächen, die für technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes vorgesehen sind.
- (2) Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur und der örtlichen Verhältnisse sollen geeignete, insbesondere großflächige Außenwände baulicher Anlagen mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen begrünt werden. Als geeignet gelten insbesondere die Außenwände von Industrie- und Gewerbegebäuden sowie sonstige Außenwände, soweit sie eine geschlossene Fassade mit einer Breite von mindestens 3 m aufweisen.

§ 6

Freiflächen für Kinderspielplätze

Kinderspielplätze im Sinne des Art. 7 Abs. 3 BayBO sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es sind geeignete, standortgerechte Gehölze zu pflanzen (Hinweise zur Artenauswahl siehe Anlage). Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten.

§ 7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Geländeoberfläche des Grundstückes darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht verändert werden. Ausgenommen hiervon sind Lichtgräben bis zu einer vertikalen Tiefe von 1,50 m, Gartenteiche bis zu einer Tiefe von 1,50 m sowie Geländeangleichungen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Abweichung nach § 8 kann nur erteilt werden, wenn ansonsten das Grundstück nicht angemessen genutzt werden kann.

§ 8 Abweichung

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

§ 9 Nachweise

Zum Vollzug der Satzung ist ein aussagekräftiger Freiflächenplan im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens einzureichen. Bei verfahrensfreien Vorhaben ist ein solcher nach Aufforderung vorzulegen.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000,00 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. die Freiflächen nicht entsprechend § 4 Abs. 1 begrünt oder bepflanzt;
2. Außenlagerflächen nicht entsprechend § 4 Abs. 3 entsprechend eingrünt und bepflanzt;
3. die Begrünung oder Bepflanzung nicht entsprechend § 4 Abs. 4 auf Dauer erhält;
4. die Begrünung oder Bepflanzung bei Ausfall nicht entsprechend § 4 Abs. 4 ersetzt;
5. die Anforderungen nach § 4 Abs. 5 an Zufahrten und Zuwegungen nicht einhält;
6. die Anforderungen nach § 4 Abs. 6 an die Gestaltung von unterirdischen Bauteilen und deren Überdeckung nicht erfüllt;
7. entgegen § 5 Abs. 1 die Gestaltung von Dächern vornimmt;

8. Freiflächen von Kinderspielplätzen entgegen den Anforderungen nach § 6 errichtet oder ändert;
9. im Widerspruch zu § 7 die Geländeoberfläche des Grundstückes verändert;
10. Unterlagen nach § 8, auch nach Aufforderung, nicht vorlegt.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pullach i. Isartal, den _____

Gemeinde Pullach i. Isartal

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin