

SATZUNG

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

- Freiflächengestaltungssatzung - FGS vom ...

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. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22), folgende Satzung:

Inhaltsverzeichnis:

- § 1 Geltungs- und Anwendungsbereich
- § 2 Ziel der Satzung
- § 3 Gestaltung der unbebauten und unterbauten Flächen der bebauten Grundstücke
- § 4 Aufschüttungen und Abgrabungen
- § 5 Dach- und Fassadenbegrünung
- § 6 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften
- § 7 Abweichungen
- § 8 Ordnungswidrigkeiten
- § 9 Inkrafttreten

§ 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 gilt nicht in den Bereichen, die durch Bebauungsplan als Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzt sind oder die im Sinne des § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einem Gewerbe- oder Industriegebiet entsprechen.
- (2) Die Satzung 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 Bau-

vorhaben die verfahrensfrei sind. 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.

- (3) Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.
- (4) Zum Vollzug der Satzung ist ein aussagekräftiger Freiflächenplan im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens oder eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens einzureichen. Bei verfahrensfreien Vorhaben ist ein solcher nach Aufforderung vorzulegen.

§ 2 Ziel der Satzung

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Begrünung und Gestaltung der Grundstücke, der baulichen Anlagen und der privaten Kinderspielplätze. Dabei stehen eine gute, klimaangepasste Durchgrünung, eine qualitätsvolle und ökologisch wertvolle Freiflächengestaltung, sowie die Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes im Vordergrund.

§ 3 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 benötigt werden. Es sind standortgerechte, klimaangepasste und nach Möglichkeit standortheimische Gehölze zu verwenden (Hinweise zur Artenauswahl siehe Anlage „Pflanzliste“). Dabei ist je 300 m^2 Grundstücksfläche mindestens ein Baum erster Wuchsordnung zu pflanzen.
- (2) Eine begrünte 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) Die Begrünung sowie sämtliche Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.
- (4) Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen. Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei Zufahrten, die länger als 6 m sind, müssen statt einer vollflächigen Befestigung geeignete Fahrspuren ausgebildet werden.
- (5) Für eine satzungsgemäße Begrünung sind die Decken der Tiefgaragen und unterirdischen Bauteile außerhalb von Gebäuden, von Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mindestens $1,0\text{ m}$ unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen. Für Bäume erster Wuchsordnung ist ein Mindestaufbau von $1,2\text{ m}$ im Pflanzbereich einzuhalten.

- (6) Nicht zulässig sind Kiesgärten, Schottergärten und ähnliche Befestigungen, die keine begrünter Flächen im Sinne von § 3 Abs. 2 sind. Die Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.
- (7) Kinderspielplätze im Sinne von Art. 7 Abs. 3 BayBO sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es sind standortgerechte, klimaangepasste und nach Möglichkeit standortheimische Gehölze zu pflanzen (Hinweise zur Artenauswahl siehe Anlage „Pflanzliste“). Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten.

§ 4

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Geländeoberfläche des Grundstückes darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht verändert werden.

§ 5

Dach und Fassadenbegrünung

- (1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis zu 5 % Dachneigung) sind bei Haupt- und Nebengebäuden ab einer Gesamtfläche von 10 m² flächig und dauerhaft zu begrünen.
- (2) Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur und der örtlichen Verhältnisse sollen geeignete, insbesondere großflächige Außenwände baulicher Anlagen (ab einer geschlossenen Fassade von über 3 x 3 m) mit ausdauernder Vertikalbegrünung ausgestattet werden. Als geeignet gelten insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude sowie Parkhäuser. Eine Ausnahme hierzu bilden Fassadenflächen, die zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts vorgesehen sind.

§ 6

Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften

- (1) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie in Vorhaben- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach dem BauGB, die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. Die Regelungen anderer örtlicher Bauvorschriften der Gemeinde Pullach i. Isartal im Sinne des Art. 81 Abs. 1 BayBO und der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal 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.

§ 7 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können entsprechend den Vorgaben der jeweils geltenden Fassung des Art. 63 Bayerische Bauordnung (BayBO) Abweichungen zugelassen werden.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

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. Unterlagen nach § 1 Abs. 4, auch nach Aufforderung, nicht vorlegt;
2. die Freiflächen nicht entsprechend § 3 Abs. 1 begrünt oder bepflanzt;
3. die Begrünung oder Bepflanzung nicht entsprechend § 3 Abs. 3 auf Dauer erhält;
4. die Begrünung oder Bepflanzung bei Ausfall nicht entsprechend § 3 Abs. 3 ersetzt;
5. die Anforderungen nach § 3 Abs. 4 an Zufahrten und Zuwegungen nicht einhält;
6. die Anforderungen nach § 3 Abs. 5 an die Gestaltung von unterirdischen Bauteilen und deren Überdeckung nicht erfüllt;
7. Freiflächen von Kinderspielplätzen entgegen den Anforderungen nach § 3 Abs. 7 errichtet oder ändert;
8. im Widerspruch zu § 4 die Geländeoberfläche des Grundstückes verändert;
9. entgegen § 5 Abs. 1 die Gestaltung von Dächern vornimmt.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pullach i. Isartal, den _____

Gemeinde Pullach i. Isartal

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin