

Gemeinde Eisingen

Satzung

über die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die Begrünung baulicher Anlagen (Grüngestaltungssatzung)

vom 14.03.2024

In Kraft ab: 28.03.2024

Die Gemeinde Eisingen erlässt aufgrund von 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 die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) sowie 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-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), folgende Satzung:

Präambel

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO kann die Gemeinde die Bepflanzung der unbebauten Flächen regeln und gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO auch Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden treffen.

Mit der vorliegenden Satzung möchte die Gemeinde Eisingen eine angemessene Durchgrünung des Siedlungsraumes durch eine qualitätvolle Freiflächengestaltung sowie die Begrünung von Gebäuden und baulichen Anlagen sicherstellen und fördern. Dies dient sowohl dem Erhalt und der Aufwertung des Ortsbildes und eines gesunden und attraktiven Wohnumfeldes als auch der Wohnqualität. In besonderem Maße aber unterstützt und fördert die Durchgrünung durch Verbesserung des Kleinklimas und der lokalen Wasserkreisläufe die Anpassung an den Klimawandel. Durch Bereitstellung verschiedener Lebensräume stärkt sie die Biodiversität. Somit können wichtige Ökosystemleistungen des Ortsgrüns und des Bodens erhalten und ihre Funktionalität verbessert werden.

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan in Anlage 1 vom 14.03.2024 abgegrenzten Fläche. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

Diese Satzung gilt für alle unbebauten Flächen der bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen auf diesen Grundstücken.

Als bebautes Grundstück gilt ein Grundstück auch dann, wenn Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Schuppen oder Unterstände vorhanden sind bzw. errichtet werden.

Die Begrünungspflicht gilt nach Maßgabe der in den §§ 2-5 getroffenen Vorgaben.

Der Bestandsschutz wird von dieser Satzung nicht berührt. Maßgeblich ist der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Satzung genehmigte Bestand.

(2) Diese Satzung gilt nicht, soweit in rechtskräftigen Bebauungsplänen, in rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) über die Satzung hinausreichende Regelungen getroffen werden.

(3) Die Begrünung muss spätestens 18 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen fachgerecht hergestellt sein. Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

§ 2 Gestaltung der Freiflächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

(1) Die nachfolgende Vorschrift gilt ausschließlich für die Neugestaltung oder umfassende Umgestaltung von Garten- und Vorgartenflächen.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke innerhalb des gemäß Anlage 1 abgegrenzten besiedelten Bereiches der Gemeinde Eisingen sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen, benötigt werden. Schotterschüttungen in Gartenbereichen stellen grundsätzlich keine andere zulässige Nutzung dar.

Die Freiflächen sind unter Verwendung von Oberboden oder Pflanzsubstrat gärtnerisch zu gestalten, so dass die Bodenfläche über 75 % mit Vegetation bedeckt ist. Die Artenauswahl ist auf standortgerechte, überwiegend heimische Arten auszurichten.

Nicht zulässig sind Materialschüttungen mit unter 75 % bodenüberdeckendem Vegetationsanteil sowie die flächige Verwendung wasserundurchlässiger Folien und Kunststoffe (z.B. Kunstrasen). Zulässig ist ein 0,50 m breiter Spritzschutz um Hauptgebäude und Garagen. Lose Material- und Steinschüttungen sind damit unzulässig („Schottergärten“).

(2) Die Vorgärten zwischen wegemäßiger Erschließungsanlage und Gebäudekante sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Arbeits- und Lagerflächen sind nicht zulässig. In gewerblich genutzten Grundstücken sind Ausnahmen möglich.

(3) Bei Wohn- und Bürogrundstücken ist je angefangener 300 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und möglichst heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Falls eine Baumpflanzung auf dem Grundstück nicht möglich ist, sind anstatt der Pflanzung mindestens drei standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Sträucher werden angerechnet.

Die Bäume oder Sträucher müssen dauerhaft unterhalten und bei Verlust ersetzt werden.

Bäume, die aufgrund § 3 (2) dieser Satzung zu pflanzen sind, werden auf diese Regelung nicht angerechnet.

(4) Bei gewerblich genutzten Grundstücken im Gewerbegebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche gemäß der Vorgaben nach § 2 Abs. 1 dieser Satzung zu begrünen. Pro voller 200 m² der begrüneten Fläche ist gemäß der Vorgaben nach § 2 Abs. 3 mindestens ein standortgerechter und möglichst heimischer Laubbaum zu pflanzen.

(5) Bei der Pflanzung von Hecken sind standortgerechte Arten zu verwenden, dabei sind vorwiegend (über 50 %) heimische Arten zu verwenden.

§ 3 Gestaltung der Wege, Zufahrten, Stellplätze

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

(1) Die Vorschrift gilt bei der Neuanlage von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen. Diese sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, nach Möglichkeit barrierefrei zu gestalten und soweit es die vorgesehene Nutzung und die Verkehrssicherheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Die befestigten Flächen sind so herzustellen, dass Niederschläge entweder versickern, verdunsten, gesammelt werden oder in angrenzende Pflanzflächen abfließen können.

(2) PKW-Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen.

Ab jeweils 5 Stellplätzen ist ein standortgerechter, möglichst heimischer Laubbaum zu pflanzen, der die Stellplätze soweit möglich überstellt. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

§ 4 Gestaltung und Begrünung von Dächern

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

(1) Bei Neuerrichtung von Haupt- und Nebengebäuden, außer Carports, sind alle massiv errichteten Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis einschließlich 15° Dachneigung ab 12 m² Fläche zu begrünen.

(2) Die Dachbegrünung ist vollflächig und mindestens als extensive Dachbegrünung mit einer belebten, strukturstabilen Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke und an den Standort angepassten Pflanzen (u.a. Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

(3) Glasdächer, Dachaufbauten für notwendige technische Anlagen sowie Dachterrassen mit einer Fläche bis 15 m² und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

§ 5 Gestaltung und Begrünung baulicher Anlagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Neu errichtete Stützmauern ab 2,0 m Höhe und mit einer Länge ab 5,00 m sowie fensterlose Fassadenabschnitte ab 5,0 m Länge neu errichteter Industrie- und Gewerbebauten sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen, soweit deren Gebäudetechnik und –nutzung mit einer Begrünung vereinbar sind. Für eine bodengebundene Begrünung ist eine mindestens 0,25 m² große Pflanzfläche zu belassen bzw. herzustellen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro angefangene 3,00 m Wandabwicklung zu pflanzen.

§ 6 Ausnahmen

Von den Vorschriften können Ausnahmen nach Art. 63 Abs. 2 BayBO von der zuständigen Behörde erteilt werden. Der schriftliche Antrag auf Ausnahmen ist zu begründen. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Genehmigung.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 5.000 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt

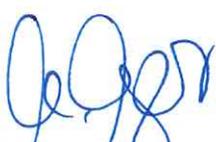
§ 8 Inkrafttreten

Die Satzung tritt eine Woche nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis

Zu dieser Satzung liegt ein begleitendes Handbuch mit Erläuterungen, weiterreichenden Empfehlungen und einer Vorschlagsliste zu Bäumen, Sträuchern und Stauden vor.

Eisingen, 21.03.2024


Ursula Engert
1. Bürgermeisterin

