



Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Kirchheim bei München über die Ausstattung der unbebauten Flächen und Außenanlagenflächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen

Aufgrund des 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 § 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2020 (GVBl. S. 350), und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 3, 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663), erlässt die Gemeinde Kirchheim b. München durch Beschluss des Bauausschusses am 18.05.2021 folgende

Satzung

§ 1

Geltungs- und Anwendungsbereich

(1) Diese Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet für die unbebauten Flächen und Außenanlagenflächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Unbebaute Flächen im Sinne dieser Satzung sind die Flächen der Grundstücksfläche, die durch Bauwerke weder überbaut noch überdeckt oder unterbaut sind. Außenanlagenflächen sind die Teile der Grundstücksfläche, die sich außerhalb des Bauwerks befinden, jedoch z. B. durch eine Tiefgarage unterbaut sind. 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. Sie ist ebenfalls anzuwenden auf Kinderspielplätze sowie Stellplätze.

(2) Diese Satzung gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Sonderregelungen getroffen werden. Die Einfriedungssatzung der Gemeinde Kirchheim vom 16.05.2018 gilt uneingeschränkt neben dieser Satzung.

(3) Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

§ 2

Ziel der Satzung

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke, der Stellplätze und der Kinderspielplätze.



Gemeinde Kirchheim b. München

§ 3

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Außenanlagenflächen

(1) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sowie deren Außenanlagenflächen, welche größer als 1,5 m² sind, 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. Für Freiräume im Siedlungsbau (hier: Wohngebäude bis drei abgeschlossenen Wohneinheiten) ist pro 200 m² angefangene Grundstücksfläche ein Baum 3. Ordnung zu pflanzen. Bei Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden. Zulässig sind neben einer Rasenbegrünung auch Blühwiesen oder Beete. Nicht zulässig sind innerhalb dieser Flächen insbesondere geschotterte Steingärten oder Schottergärten. Unter geschotterten Steingärten oder auch Schottergärten sind großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, zu verstehen.

Hiervon ausgenommen sind technisch notwendige Sickerflächen an Hausfassaden.

Für Freiräume im Geschosswohnungsbau (hier: Wohngebäude ab vier abgeschlossenen Wohneinheiten), Abstandsgrün in Gewerbegebieten und institutionelles Grün ist pro 200 m² angefangene Grundstücksfläche ein Baum 1. Ordnung oder 2. Ordnung und ein Baum 3. Ordnung zu pflanzen.

Bäume 1. Ordnung sind Großbäume (hochwüchsig) ab 20 Meter Endwuchshöhe wie zum Beispiel Tanne, Rosskastanie, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Rot-Buche, Esche, Gleditschie, Walnuss, Europäische Lärche, Schwarz-Kiefer, Gemeine Kiefer, Silber-Pappel, Schwarz-Pappel, Douglasie, Stiel-Eiche, Amerikanische Eiche, Trauben-Eiche, Scheinakazie, Silber-Weide, Winter-Linde, Sommer-Linde.

Bäume 2. Ordnung sind mittelgroße Bäume zwischen 10 bis 20 Meter Endwuchshöhe wie zum Beispiel Spitz-Ahorn „Emerald Queen“, Italienische Erle, Grau-Erle, Hänge-Birke, Trompetenbaum, Hainbuche, Europäischer Zürgelbaum, Baumhasel, Einblättrige Esche, Blauglockenbaum, Zitter-Pappel, Vogel-Kirsche, Speierling, Elsbeere.

Bäume 3. Ordnung sind Kleinbäume zwischen 2 bis 10 Meter Endwuchshöhe wie zum Beispiel Feld-Ahorn, Kegel-Feld-Ahorn, Rotblühende Kastanie, Kornellkirsche, Scharlach-Weißdorn, Hahnendorn, Kugelförmige Blumen-Esche, Zier-Apfel, Mispel, Weidenblättrige Birne, Mährische Eberesche, Schwedische Mehlbeere.

(2) Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, nach Möglichkeit barrierefrei zu gestalten und soweit es die Art der Nutzung und die Verkehrssicherheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

(3) Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen wirksam einzugrünen.

§ 4

Gestaltung von Flachdächern und Außenwänden

(1) Flachdächer und vergleichbar geeignete Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad sind bei Hauptgebäuden ab einer Gesamtfläche von 50 m², für Garagen, Carports und Nebenanlagen ab 15 m² flächig und dauerhaft zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes in Anspruch genommenen Flächen.

(2) Flachdächer von Tiefgaragenzufahrten sind zu begrünen. Abs. 1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.



Gemeinde Kirchheim b. München

(3) Die Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen und Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,80 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 12 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 0,90 m bei kleinkronigen bzw. mindestens 1,20 m bei mittelkronigen Bäumen vorzusehen.

(4) Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,00 m, Fassaden von Garagen, Tiefgarageneinfahrten, Carports, Nebenanlagen und insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude sind mit Fassadenbegrünung flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze oder ein Spalierbaum pro 3,00 m Wandabwicklung mit einer Mindestgröße solitär 125 bis 150 cm zu pflanzen. Zulässig sind daneben auch Begrünungen mit vertikalen Vegetationsflächen, mit gestapelten Pflanzgefäßen oder Gerüstkletterpflanzen.

§ 5

Gestaltung und Begrünung von Stellplätzen

Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und einzugrünen sowie mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Bei mehr als 4 Stellplätzen sind jeweils zu Beginn und am Ende der Stellplatzreihe 12 m² große und 1,5 m tiefe, spartenfreie und offen durchwurzelbare Pflanzflächen vorzusehen und mit einem Baum (StU 18/20 cm) anzulegen. Für Baumpflanzungen sind unter den Belagsflächen die Pflanzflächen auf 36 m³, mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü (Substrat B), zu erweitern. Ein ausreichender Anfahrerschutz der Baumstämme ist dauerhaft zu gewährleisten.

Stellplatzanlagen ab 10 Stellplätze sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei sind spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen 12 m² große und 1,5 m tiefe, spartenfreie und offen durchwurzelbare Pflanzflächen vorzusehen und mit einem Baum (StU 18/20 cm) anzulegen. Für Baumpflanzungen sind unter den Belagsflächen die Pflanzflächen auf 36 m³, mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü (Substrat B), zu erweitern. Ein ausreichender Anfahrerschutz der Baumstämme ist dauerhaft zu gewährleisten.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim in ihrer jeweils gültigen Fassung uneingeschränkt neben dieser Satzung.

Die Stellplatzsatzung sowie die ZTV-Vegtra Mü (Substrat B) können im Bauamt der Gemeinde Kirchheim, Glockenblumenstr. 7, 85551 Kirchheim b. München, zu den allgemeinen Parteiverkehrszeiten eingesehen werden.

§ 6

Feuerwehraufstellflächen, Bewegungsflächen und Zu- und Durchfahrten

Die Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sollen die nach den in Bayern als Technische Baubestimmung eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, samt Anlagen, in der jeweils gültigen Fassung, vorgeschriebenen Mindestmaße nicht überschreiten und nach Möglichkeit versickerungsfähig ausgeführt werden.

§ 7

Freiflächen für Kinderspielplätze

Kinderspielplätze nach Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO sind mit heimischen und für Kinder unschädlichen Sträuchern einzugrünen und ab einer Größe von mehr als 120 m² zu durchgrünen. Es sind geeignete, standortgerechte Bäume und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu pflanzen. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten.

Giftige Pflanzen die nach **DIN 18034** nicht gepflanzt werden dürfen sind:



Gemeinde Kirchheim b. München

- *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)
- *Daphne mezereum* (Seidelbast)
- *Ilex aquifolium* (Stechpalme)
- *Laburnum anagyroides* (Goldregen)
- *Heracleum mantegazzianum* (Herkulesstaude)
- *Ambrosia artemisiifolia* (Beifußblättriges Traubenkraut)

Bei Kinderspielplätzen gemäß Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m².

Der Kinderspielplatz ist für je 60 m² Fläche mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²) nach **DIN 18034**, einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

Weitere Anforderungen nach Art. 7 BayBO und weitere Vorschriften bleiben unberührt.

Die **DIN 18034** kann im Bauamt der Gemeinde Kirchheim, Glockenblumenstr. 7, 85551 Kirchheim b. München, zu den allgemeinen Parteiverkehrszeiten eingesehen werden.

§ 8

Nachweise

Die erforderlichen Nachweise und Pläne sind zusammen mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

§ 9

Abweichungen

Für die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt Art. 63 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweiligen Fassung.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig und ohne Vorliegen einer entsprechenden Abweichung nach § 9 dieser Satzung

1. entgegen § 3 Abs. 1 die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sowie deren Außenanlagenflächen nicht begrünt oder geschotterte Steingärten oder Schottergärten mit einer Größe von 1,5 m² anlegt,
2. entgegen § 3 Abs. 3 Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter nicht wirksam eingrünt,
3. entgegen § 4 Abs. 1 Flachdächer und vergleichbar geeignete Dächer nicht flächig und dauerhaft begrünt oder die durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke einhält,
4. entgegen § 4 Abs. 2 Flachdächer von Tiefgaragenzufahren nicht begrünt,
5. entgegen § 4 Abs. 3 die Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen und Zufahrten und Zuwegungen nicht mit fachgerechtem Bodenaufbau überdeckt,
6. entgegen § 4 Abs. 4 fensterlose Fassadenabschnitte nicht mit Kletterpflanzen flächig begrünt,



Gemeinde Kirchheim b. München

7. entgegen § 5 offene Stellplätze nicht begrünt,
8. entgegen § 6 die Zu- oder Abfahrten oder die Rettungswege nicht verkehrssicher oder frei hält,
9. entgegen § 7 die Kinderspielplätze nicht durchgrünt oder nicht in entsprechender Beschaffenheit und Größe anlegt,
10. entgegen § 8 die erforderlichen Nachweise oder Pläne nicht vorlegt,

§ 11 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kirchheim b. München, 19.05.2021

Gemeinde Kirchheim b. München

gez.
Maximilian Börtl
Erster Bürgermeister
