

**Satzung der Stadt Bayreuth
über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen
der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher
Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung)**

Die Stadt Bayreuth erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S:796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl.S.737) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1,3 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S.408) folgende Satzung:

Präambel:

Die Stadt Bayreuth hat sich zum Ziel gesetzt, im Stadtgebiet eine qualitativ hochwertige Begrünung der Baugrundstücke sicherzustellen (Ortsbildgestaltung) und damit gleichzeitig das Stadtklima zu verbessern und daraus folgend eine positive Wirkung auf die Gesundheit und Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger zu erreichen.

Begründung des Anlasses der Aufstellung der Satzung:

- *Die Stadt Bayreuth liegt begünstigt als „grünes“ Oberzentrum im ländlichen Raum Oberfrankens (umgeben von Fränkischer Schweiz, Fichtelgebirge und Frankenwald). Mit der Freiflächengestaltungssatzung soll die durch Park-, Grünanlagen und Alleen geprägte Stadt Bayreuth in ihrer Grün- und Freiraumqualität gestärkt werden. Mit der Satzung soll ein Beitrag zur Optimierung der grünen Infrastruktur Bayreuths geleistet werden. Die zunehmende Bedeutung des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel sowie des Arten- und Biotopschutzes sind für eine nachhaltige Stadtentwicklung Bayreuths ein wichtiges Handlungsfeld. So soll ein integriertes Klimaschutzkonzept ab 2020 ff. erstellt und anschließend umgesetzt werden. Eine Freiflächengestaltungssatzung könnte hierbei ein vorgezogener Baustein sein.*
- *Die zunehmende Versiegelung und geringe Grünausstattung hat negative Folgen für das Stadtklima und sorgt somit für eine hohe bioklimatische Belastung der Bevölkerung v.a. in den dichter bebauten Siedlungsgebieten. Konkret zu nennen: die Aufheizung von Flächen (Hitzestress im Sommer), geringe Verdunstungsraten (hohe Trockenheit und geringe Luftfeuchte), geringe Kaltluftproduktion und Behinderung von ungestörten*

- *Kaltluftströmen, Starkregenereignisse mit der Konsequenz einer Überlastung der Kanalisation, Überflutungen/ Hochwasser, Abschwemmung von Boden etc.*
- *Hierbei ist die Bedeutung des Vorgartens als Straßenraum und stadtbildprägendes Grün in besonderer Weise hervorzuheben. Um das Stadt- und Landschaftsbild der Stadt Bayreuth durch mehr Grün im Vorgartenbereich zu optimieren, ist hier Handlungsbedarf gegeben.*

§ 1

Geltungs- und Anwendungsbereich

(1) Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die unbebauten Flächen. Zu den unbebauten Flächen im Sinne dieser Satzung zählen auch die unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke. Sie gilt für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Gebieten, die planungsrechtlich als Wohnbaufläche (WS, WR, WA, WB) oder als Misch-, Dorfgebiet oder Urbanes Gebiet (MI, MD, MU) festgesetzt sind bzw. nach § 34 zu beurteilen wären. Sie ist auf alle Vorhaben anzuwenden, bei denen ein Eingriff in die Gestaltung der Freiflächen erfolgen soll. Wenn eine Veränderung der unbebauten Fläche erfolgen soll, ist hierzu ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

(2) Diese Satzung gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen (inkl. rechtsverbindlicher vorhabenbezogener Bebauungspläne mit Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch Sonderregelungen für die Gestaltung der unbebauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen werden.

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

§ 2

Ziel der Satzung

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen natürlichen Bepflanzung und Gestaltung unbebauter Flächen der Baugrundstücke, von Flachdächern und Tiefgaragenüberdeckungen sowie von privaten Kinderspielflächen.

§ 3

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(1) Die unbebauten Flächen im Sinne dieser Satzung sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen, wie z. B. Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei

sind standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind insbesondere Kiesgärten, Schottergärten und Kunstrasen in einem Umfang von mehr als 2% der Grundstücksfläche, wobei im Vorgartenbereich mindestens 50% der Fläche begrünt sein müssen. Fachgerecht angelegte Steingärten mit Trockenmauern und mit einem mindestens 60 %igen Anteil an Blüh- und Polsterpflanzen im betroffenen Bereich fallen nicht unter die Bezeichnung Kies- und Schottergärten.

(2) Zugänge und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

§ 4

Gestaltung von Flachdächern und Tiefgaragenüberdeckungen

(1) Flachdächer und vergleichbar geneigte Dächer (bis zu einer Dachneigung von 10°) aller Gebäude/ baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück (Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen, Carports, Nebenanlagen) sind dauerhaft zu begrünen. Bei Hauptgebäuden besteht die Begrünungspflicht ab einer Gesamtfläche von 50 m², bei Nebenanlagen, Garagen, Carports ab einer Gesamtfläche von 15 m². Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen, nutzbaren Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts in Anspruch genommenen Flächen.

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

(3) Die Decken der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegen sind mindestens 80 cm – im Falle von Baumpflanzungen mind. 100 cm - mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

§ 5

Freiflächen für private Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO

(1) Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden.

(2) Kinderspielplätze sind mit Sträuchern zu begrünen. Es sind geeignete, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze gem. DIN 18034 enthalten.

(3) Je 25 m² Wohnfläche ist mindestens 1,5 m² Spielplatzfläche herzustellen, wobei eine Mindestgröße für einen Spielplatz von 60 m² nicht unterschritten werden darf. Der Kinderspielplatz ist mindestens mit einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²) nach DIN 18034, einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

(4) Bei der Planung des Kinderspielplatzes sollen die Nutzer miteinbezogen, Interessen von Kindern unterschiedlicher Altersgruppen und Fähigkeiten, verschiedener sozialer Schichten sowie von Jungen und Mädchen berücksichtigt werden (DIN 18034). Der Spielplatz sollte barrierefrei sein.

§ 6

Nachweise

Die erforderlichen Nachweise und Pläne sind zusammen mit den Antragsunterlagen zum baurechtlichen Verfahren vorzulegen. Soweit ein solches nicht durchzuführen ist (verfahrensfreie Baumaßnahmen), ist der Antrag als formloses Schreiben mit den erforderlichen Unterlagen einzureichen.

§ 7

Abweichungen

Für die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt Art. 63 BayBO in der jeweiligen Fassung. Diese sind schriftlich zu beantragen und zu begründen.

§ 8

Ordnungswidrigkeit

Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 EUR belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorgaben der Satzung zuwiderhandelt. Hierzu zählen Handlungen folgender Art:

- Die nicht überbauten Flächen werden ohne zwingenden, nutzungsbezogenen sachlichen Grund i.S. des § 3 Abs. 1 in unverhältnismäßigen Umfang nicht begrünt.
- Kiesgärten, Schottergärten und Kunstrasen werden entgegen der Regelung in § 3 Abs. 1 in einem Umfang von mehr als 2% der Grundstücksfläche angelegt.
- Den Vorgartenbereich wird entgegen der Regelung in § 3 Abs. 1 weniger als 50% begrünt.
- Zugänge und Zufahrten werden nicht auf ein Mindestmaß beschränkt und es werden keine wasserdurchlässigen Beläge im Sinne des § 3 Abs. 2 verwendet.
- Flachdächer und vergleichbar geneigte Dächer werden nicht gem. § 4 Abs. 1 dauerhaft begrünt.
- Flachdächer von Tiefgaragenzufahrten werden nicht gem. § 4 Abs. 1 und 2 dauerhaft begrünt.

- Die Überdeckung der Tiefgaragen mit fachgerechtem Bodenaufbau wird nicht gem. § 4 Abs. 3 ausgeführt.
- Die Freiflächen für private Kinderspielplätze werden nicht gem. § 5 (Begrünung, Lage, Größe) angelegt und die Vorgaben zur Bepflanzung gem. § 5 Abs. 2 nicht eingehalten werden.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bayreuth, den 28. Oktober 2020

Stadt Bayreuth

gez. Thomas Ebersberger
Oberbürgermeister