

## **Satzung**

### **Über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung)**

Die Stadt Germering erlässt aufgrund von Art. 23 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 Art. 57 a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) folgende Satzung:

#### **§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich**

Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die unbebauten Flächen 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 Genehmigungsfreistellungsunterlagen erfolgt sowie auf Bauvorhaben, die verfahrensfrei sind. Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

#### **§ 2 Ziel der Satzung**

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Begrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und deren Gebäude. Dabei steht eine gute Durchgrünung und eine qualitätsvolle Freiflächengestaltung sowie die Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes im Vordergrund.

#### **§ 3 Gestaltung der unbebauten und unterbauten Flächen der bebauten Grundstücke**

- (1) <sup>1</sup>Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gemäß Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unter vorrangiger Berücksichtigung vorhandener Baum- und Gehölzbestände von einem Flächenanteil von mindestens 50 % als Grünfläche herzustellen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. <sup>2</sup>Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden, die erwarten lassen, dass sie sich einem künftigen Klimawandel anpassen können. <sup>3</sup>Hinweise zur Artenauswahl sind der Anlage dieser Satzung zu entnehmen. <sup>4</sup>Dabei ist auf 300 m<sup>2</sup> unbebauter einschließlich unterbauter Fläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse 1 und zusätzlich je 200 m<sup>2</sup> unbebauter einschließlich unterbauter Fläche mindestens 1 Baum der Wuchsklasse 2 zu pflanzen. <sup>5</sup>Zusätzlich sind pro 500 m<sup>2</sup> Lagerfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse 1 und ein Baum der Wuchsklasse 2 zu pflanzen. <sup>6</sup>Bestehender Baumbestand kann angerechnet werden. <sup>7</sup>Dabei kann ein Bestandsbaum mit einem Mindeststammumfang von 80 cm zwei Neupflanzungen ersetzen. <sup>8</sup> Ein erhaltener Bestandsbaum ersetzt dabei zuerst die gemäß Satz 4 zu pflanzenden Bäume der Wuchsklasse 1 und nachrangig die der Wuchsklasse 2.

- (2) Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und mit wasserdurchlässigen Belägen, beispielsweise als Schotterrassen, Rasenwabe, Grünpflaster oder mit Sickerfugen zu versehen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum (Wuchsklasse 2) zu pflanzen. Dabei ist je Baum eine Pflanzgrube von mindestens 10 m<sup>2</sup> bei einer Tiefe von mindestens 1,20 m einzuhalten, die zu begrünen ist und nicht befahrbar sein darf. Diese Baumpflanzungen sind auf die geforderten Pflanzungen des § 3 Abs. 1 anzurechnen.
- (3) Zufahrten und Zuwegungen sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken und gemäß BayBO barrierefrei zu gestalten. Sie sind gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO wasserdurchlässig zu errichten.
- (4) Die Decken der Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,80 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen. Für geplante Bäume (Wuchsklasse 1) ist auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> ein Mindestaufbau von 1,20 m einzuhalten.
- (5) Nicht zulässig sind Schotter-, Stein- und Kiesgärten, Kunstrasen und ähnliches. Fachgerecht und versickerungsfähig angelegte Steingärten mit Trockenmauern und mit einem Mindestanteil von 60 % Blüh- und Polsterpflanzen sind auf maximal 15% der nicht überbauten Fläche je Grundstück zulässig.

#### **§ 4 Vorgärten**

- (1) Vorgärten der Gebäude, zwischen wegemäßiger Erschließungsanlage und Gebäudekante des Hauptgebäudes, sind mit einem Flächenanteil von mindestens zu 50 % zu begrünen. Bei Reihen- und Doppelhäusern kann der Vorgarten bis zu max. 70 % befestigt hergestellt werden. Dabei sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

#### **§ 5 Begrünung von Nebenanlagen und Garagen**

Nebenanlagen, wie z.B. Garten- und Gerätehäuser, Fahrradunterstände, Holzlegen, Garagen, Carports und Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter, mit einer Höhe von mehr als 1,6 m sind an der Fassade zu öffentlichen Straßen und Wegen dauerhaft einzugrünen und hierzu mindestens 0,9 m einzurücken. Hinweise zur Artenauswahl sind der Anlage zu dieser Satzung zu entnehmen.

#### **§ 6 Freiflächen für Kinderspielplätze**

- (1) Bei Kinderspielplätzen gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO sind je 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 m<sup>2</sup> Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup>. Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden und für die Kinder unmittelbar, ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche, zugänglich sind.
- (2) Der Kinderspielplatz ist nach DIN 18034 zu errichten und mit einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m<sup>2</sup>), einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten, zu begrünen und unter Berücksichtigung der DIN 18034 (keine giftigen Gehölze) mit gemäß § 3 Abs. 1 zu pflanzenden Bäumen auszustatten. Weitere Anforderungen nach Art. 7 BayBO und weitere Vorschriften bleiben unberührt.

#### **§ 7 Dach- und Fassadenbegrünung**

- (1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° sind ab einer Dachflächengröße von 10 m<sup>2</sup> zu begrünen. Dazu gehören auch überdachte Abstellanlagen wie Garagen, Carports und Tiefgaragenzufahrten sowie Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter. Dabei ist eine Kombination mit Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung anzustreben.

- (2) Es sind insbesondere großflächige, geschlossene Außenwände baulicher Anlagen (ab einer geschlossenen Fassade von über 30 m<sup>2</sup>) mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen, sofern keine Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes bestehen. Abweichend dazu kann eine mindestens gleichwertige Begrünung vor der Fassade erfolgen. Als geeignet gelten insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude.

### **§ 8 Regenwassermanagement**

Das anfallende Regenwasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern und in die Gestaltung der Frei- und Dachflächen einzubinden (zum Beispiel über wechselfeuchte Standorte und Dachbegrünung).

### **§ 9 Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen sind so herzustellen, dass in Abständen von 5 - 8 m fachgerechte Durchlässe für Igel und Kleintiere entstehen (sockellos, Durchlässe). Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen dürfen eine Gesamthöhe von 1,60 m nicht überschreiten.
- (2) Einfriedungen aus Heckenpflanzungen sind gemäß BGB möglich. Hinweise zur Artenauswahl sind der Anlage dieser Satzung zu entnehmen.

### **§ 10 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften**

- (1) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie in Vorhabens- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen müssen entsprechend umgesetzt werden.
- (2) Die Belange des Naturschutzes und des Nachbarrechts bleiben unberührt.

### **§ 11 Abweichungen**

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

### **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen Vorschriften dieser Satzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

### **§ 13 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.  
Mit Inkrafttreten der Freiflächengestaltungssatzung tritt die Einfriedungssatzung vom 19.12.2006 außer Kraft.

Germering, den 05.12.2022  
Große Kreisstadt Germering

Andreas Haas  
Oberbürgermeister

## Hinweis

Der Nachweis der Einhaltung der materiell rechtlichen Regelungen dieser Satzung ist durch die Einreichung eines Freiflächengestaltungsplans und falls zutreffend eines Baumbestandsplans zu führen.

## Anlage: Artenliste

Empfehlungen für Baum- und Strauchpflanzungen für die Freiflächengestaltungssatzung (mit integrierten Klimabäumen gemäß der GALK)

(h) – Heimische Pflanzen

(i) – Insektenfreundliche Pflanzen

Heimische Gehölze bieten Lebensraum für Tiere, sind in Gärten an das lokale Klima und die lokalen Bodenverhältnisse bestens angepasst und bieten zahlreiche Zieraspekte. Obst aus dem heimischen Garten, die Bedeutung von Bienen und die Biodiversität werden immer wichtiger. Die Pflanzung von insektenfreundlichen Gehölzen entspricht den gesellschaftlichen Anforderungen an den Schutz der heimischen Insektenwelt.

### ARTENLISTE 1 Wuchsklasse I Großbäume

*Acer platanoides* Sorte Allershausen- Spitzahorn (h, i)

*Alnus spaethii* – Purpurerle

*Corylus colurna* – Baumhasel (i)

*Fraxinus ornus* – Blumenesche

*Ginkgo biloba* – Fächerbaum

*Gleditsia triacanthos* Sorte Skyline – Gleditsie (i)

*Liquidambar styraciflua* - Amberbaum

*Liriodendron tulipifera* – Tulpenbaum (i)

*Platanus acerifolia* - Platane

*Parrotia persica* - Eisenholzbaum

*Quercus robur* – Stieleiche (h)

*Quercus petraea* – Traubeneiche (h)

*Quercus cerris* – Zerreiche

*Quercus frainetto* – Ungarische Eiche

*Tilia cordata* Sorte Rancho – Winterlinde (h, i)

*Tilia platyphyllos* – Sommerlinde (h, i)

### 1.2 ARTENLISTE 2 Wuchsklasse II und III mittelgroße und kleine Bäume

*Acer campestre* in versch. Sorten – Feldahorn (h, i)

*Carpinus betulus* „fastigiata“ – Hainbuche (h)

*Celtis australis* – Europäischer Zürgelbaum

*Cornus mas* – Kornelkirsche (h, i)

*Crataegus lavalleyi* – Apfeldorn (i)

*Magnolia kobus* - Baummagnolie

*Malus tschonoskii* – Wollapfel (i)

*Ostrya carpinifolia* – Hopfenbuche (h)

*Prunus padus* – Traubenkirsche (h, i)

*Pyrus pyraeaster* – Wildbirne (h, i)

*Sorbus aria* Sorte ‚Magnifica‘ – Mehlbeere (h, i)

*Sorbus intermedia* Sorte ‚Brouwers‘ – Schwedische Mehlbeere (i)

*Sorbus x thuringiaca* – Säulen Mehlbeere (h, i)

*Ulmus*-hybride *Columella* – Säulen-Ulme (h)

*Sorbus torminalis* – Elsbeere (h, i)

### 1.3 ARTENLISTE 3 Großsträucher (G) und Sträucher

Amelanchier lamarckii – Kupfer-Felsenbirne (i)  
Berberis vulgaris – Berberitze (h, i)  
Buddleja davidii – Sommerflieder (i)  
Cornus sanguinea – Hartriegel (h, i)  
Cornus mas - Kornelkirsche (G) (h, i)  
Corylus avellana - Haselnuss (G) (h, i)  
Cotoneaster dielsianus – Graue Felsenmispel (i)  
Crataegus monogyna - Weißdorn (G) (h, i)  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen (h, i)  
Ligustrum vulgare – Liguster (h, i)  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche (h, i)  
Malus communis – Wildapfel (h, i)  
Prunus spinosa – Schlehdorn (h, i)  
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn (h, i)  
Rosa canina – Hundsrose (h, i)  
Rubus idaeus – Himbeere (h, i)  
Salix caprea - Salweide (G) (h, i)  
Sambucus nigra - Holunder (G) (h)  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball (G) (h)

### 1.4 ARTENLISTE 4

Selbstklimmende Gehölze zur Begrünung der Fassaden geeignet  
Hydrangea petiolaris "arborescens" – Kletterhortensie (h, i)

Ranker und Kletterer für Rankhilfen geeignet:

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde  
Celastrus orbiculatus – Baumwürger  
Jasminum nudiflorum – Winterjasmin (h, i)  
Lonicera in kletternden Arten und Sorten zB Lonicera purpusii - Kletterndes Geißblatt, Heckenkirsche (h, i)  
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" – selbstklimmender Wilder Wein (h, i)  
Parthenocissus quinquefolia "Englmannii" – selbstklimmender Wilder Wein (h, i)  
Plygonum aubertii - Schlingknöterich  
Rubus henryi - Immergrüne Kletter-Brombeere  
Wisteria sinensis- Blaurebe (i)  
Kletterrosen in Arten und Sorten (h, i)

### 1.5 ARTENLISTE 5

Heckenpflanzen

Carpinus betulus – Hainbuche (h, i)  
Fagus sylvatica – Rotbuche (h)  
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster (h, i)  
Taxus baccata – Gemeine Eibe (h)