MARKT
MARKT SCHWABEN

Ab 24.09.2025 außer Kraft

Satzung des Marktes Markt Schwaben
über
die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und der Baugrundstücke

Freiflächengestaltungssatzung – FGS

Der Markt Markt Schwaben erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) folgende Satzung:

Präambel

Die Freiflächengestaltungssatzung (FGS) des Marktes Markt Schwaben verfolgt das Ziel auch für die Zukunft eine hochwertige Begrünung und Gestaltung der Siedlungsgebiete sicherzustellen und eine hohe Lebensqualität im Wohn- und Arbeitsumfeld zu erreichen. Darüber hinaus berücksichtigt diese Satzung die geänderten Rahmenbedingungen im Hinblick auf den Klimawandel (Temperaturerhöhung, Dürre, Starkregen etc.) in Verantwortung späterer Generationen gegenüber (Nachhaltigkeitsprinzip). Ein weiteres und wesentliches Ziel ist das Erreichen vergleichbarer Rahmenbedingungen im Sinne dieser Satzung im unbeplanten Innenbereich (Baurecht nach § 34 BauGB) und den Bereichen mit Bebauungsplan (Baurecht nach § 30 BauGB).

§ 1 – Geltungs- und Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

(2) Festsetzungen in geltenden Bebauungsplänen, in Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor.

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

(4) Bei geringfügigen Änderungen am Bestand (z. B. Dachgeschossausbauten, kleinere Anbauten etc.) ergeben sich **keine** Anforderungen gemäß § 4 Abs. 2 dieser Satzung.

§ 2 – Ziel der Satzung

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen und nachhaltigen Durchgrünung und Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und bei der Errichtung von Spielplätzen.

Ab 24.09.2025 außer Kraft

§ 3 – Nachweise

Zur Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen dieser Satzung sind beim Einreichen eines Antrags auf Erteilung einer Baugenehmigung, von Genehmigungsfreistellungsunterlagen sowie eines die baurechtliche Prüfung umfassenden Antrags die erforderlichen Nachweise z. B. in Form eines Freiflächengestaltungsplans den Antragsunterlagen beizulegen. Der bestehende Baumbestand auf dem Grundstück sowie im Umkreis von 5 m zur Grundstücksgrenze ist im Freiflächenplan darzustellen oder in Form eines Baumbestandsplans mit entsprechender Baumbestandserklärung den Antragsunterlagen ebenfalls beizulegen.

§ 4 – Grünordnung

(1) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Baugrundstücke einschließlich der unterbauten Flächen sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände als Grünflächen zu gestalten. Grünflächen im Sinne dieser Satzung sind Flächen, die mit Gehölz, natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Zier- und Nutzpflanzen bepflanzt oder gestaltet sind. Die Pflanzungen sollen standort- und klimagerecht sowie möglichst heimisch sein.

(2) Auf Freiflächen bebauter Grundstücke ist ab 200 m² Gesamtgrundstücksfläche (einschließlich bebauter Fläche) ein standort- und klimagerechter Baum der Wuchsordnung III (Stammumfang StU 16 - 18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Steigerung der Grundstücksfläche um 400 m² muss ein weiterer Baum gepflanzt werden. Ab 600 m² Grundstücksfläche müssen Bäume der Wuchsordnung II (StU 18 - 20 cm) mindestens 50 % des gepflanzten Baumbestandes bilden. Ab 1.000 m² Grundstücksfläche müssen Bäume der Wuchsordnung I (StU 20 – 25 cm) mindestens 25 % des gepflanzten Baumbestandes bilden. Vorhandene Bäume, die diesen Mindestanforderungen entsprechen und Ersatzpflanzungen nach der gemeindlichen Baumschutzverordnung können hierfür angerechnet werden.

(3) Gefällte und ausgefallene Bäume sind in entsprechender Anwendung der Maßgaben des Absatzes 2 zu ersetzen.

(4) Das Anlegen von geschotterten Steingärten oder Schottergärten ist nicht zulässig. Unter geschotterten Steingärten oder auch Schottergärten sind großflächig mit Steinen gedeckte Gartenflächen, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, zu verstehen.

(5) Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Entwicklung der Bepflanzung ist auf ausreichende Dimensionen und Beschaffenheiten von Pflanzgruben entsprechend den Empfehlungen der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) und DIN 18916 zu achten.

(6) Empfehlungen zu möglichen Baum- und Pflanzenarten veröffentlicht der Markt im Internet auf seiner Homepage: **https://www.markt-schwaben.de**

Ab 24.09.2025 außer Kraft

§ 5 – Gestaltung und Begrünung von Stellplätzen und Garagen

(1) Nicht überdeckte oder überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, vorzugsweise Rasengittersteinen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken, Rasenpflaster oder mit losem Material (Riesel, Splitt) als Deckschicht zu versehen. Die Entwässerung über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Der Anschluss an ein Kanalsystem sollte nach Möglichkeit vermieden werden.

(2) Stellplatzanlagen für mehr als 5 Stellplätze sind so zu untergliedern, dass je 5 Stellplätze mindestens ein Baum der Wuchsordnung III, Mindeststammumfang StU 18-20 cm auf einer nicht versiegelten Fläche von mindestens 6 m^2 mit einer Mindestbreite und -tiefe von 1,5 m und einer nachweislich mindestens 12 m^3 großen Pflanzgrube gepflanzt, gepflegt und erhalten wird. Die Bäume sind gegen Anfahren zu sichern.

(3) Von der Größe der nicht versiegelten Flächen und Dimension der Pflanzgrube können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch technische Maßnahmen (z. B. Baumscheiben, Wurzelbewässerungssysteme etc.) sichergestellt ist, dass sich der Baum nachhaltig und dauerhalt entwickeln kann.

(4) Dächer von Tiefgaragen sind auf den außerhalb von Gebäuden, Zuwegungen und Terrassen liegenden Bereichen mit einem mindestens 60 cm hohen und fachgerechten Bodenaufbau zu versehen und zu begrünen. Im Bereich von Pflanzungen ist der Bodenaufbau entsprechend der fachlichen Notwendigkeit zur Sicherstellung einer nachhaltigen Entwicklung entsprechend zu erhöhen.

§ 6 – Gestaltung von Wegen und Zufahrten

(1) Wege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

(2) Die Ausführung soll gemäß den Vorgaben des Art. 48 Bayerische Bauordnung (BayBO) barrierefrei gestaltet werden.

(3) Beläge sind, soweit möglich, aus drainagefähigen Materialen herzustellen. Die Entwässerung über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Der Anschluss an ein Kanalsystem soll nach Möglichkeit vermieden werden. Das Ableiten von Oberflächenwasser auf fremde Grundstücke ist nicht erlaubt, außer es liegt eine Genehmigung des Eigentümers vor.

§ 7 – Gestaltung von Flachdächern und Außenwänden

(1) Flachdächer und vergleichbar geeignete Dächer sind dauerhaft mit einer systemkonformen Substratstärke zu begrünen. Dies gilt nicht im Bereich notwendiger technischer Anlagen, Dachausstiegsflächen, nutzbarer Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.

(2) Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 5 Meter sind bei Industrie- und Gewerbegebäuden mit einer Fassadenbegrünung zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze oder ein Spalierbaum je 1,5 m Wandabwicklung mit einer Mindestgröße 125 - 150 cm zu pflanzen,

Ab 24.09.2025 außer Kraft

zu pflegen und zu erhalten. Abweichungen können gegen Erhöhung der Anforderung nach § 4 Abs. 2 zugelassen werden. Alternativ können diese Flächen auch zur Nutzung von regenerativen Energien verwendet werden, in diesem Fall entfällt die Verpflichtung zur Begrünung.

(3) Auf die Möglichkeiten einer Fassadenbegrünung bei allen anderen Gebäudearten wird hingewiesen. Fassadenbegrünungen in entsprechender Dimension können ausnahmsweise als Kompensation zu den Forderungen nach § 4 Abs. 2 zugelassen werden.

§ 8 – Gestaltung von Kinderspielplätzen

(1) Private Kinderspielplätze sind auf dem Baugrundstück selbst herzustellen und auf Dauer zur Verfügung und Nutzung zu halten.

(2) Bei Kinderspielplätzen gemäß Art. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m². Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Seite befinden oder gegenüber der Verkehrsfläche mit einer mindestens 1,5 m tiefen Strauchhecke abgeschirmt sind. Die Erschließung muss ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche sicher erreichbar sein.

(3) Der Kinderspielplatz ist mindestens mit einem Sandspielbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten. Bei Spielplätzen mit einer Größe von mehr als 60 m² ist mindestens ein weiteres ortsfestes Spielgerät hinzuzufügen.

(4) Weitere Anforderungen gemäß Art. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO) und weiterer Vorschriften bleiben unberührt.

(5) Kinderspielplätze sind mit für Kinder unschädlichen Sträuchern einzugrünen und ab einer Größe von mehr als 120 m² zu durchgrünen. Es sind geeignete und standortgerechte Bäume und Gehölzarten zu pflanzen. Die Bepflanzung darf keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten.

§ 9 – Gestaltung von Einfriedungen

(1) Einfriedungen baulicher Art sind zu öffentlichen Verkehrsflächen in offener Bauweise (Zäune aus Holzlatten oder Staketen, Metallstäben, Stabmatten- und Maschendrahtzäune) zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist so zu gestalten, dass sie sich dauerhaft und nachhaltig entwickeln kann.

(2) Einfriedungen baulicher Art nach Abs. 1 dürfen eine Höhe von 1,5 m über der öffentlichen Verkehrsfläche nicht übersteigen. Bei besonderer Topografie sind Ausnahmen möglich.

(3) Einfriedungen baulicher Art an rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,9 m nicht übersteigen. Bei besonderer Topografie sind Ausnahmen möglich.

(4) Zur Durchlässigkeit für Kleintiere ist bei offenen Einfriedungen eine Bodenfreiheit von 10 cm zu berücksichtigen, die in die Gesamthöhe mit einzurechnen ist. Bei geschlossenen Einfriedungen sind in regelmäßigen sich wiederholenden Abständen entsprechende Durchschlupfmöglichkeiten vorzusehen.

(5) Wird ein Grundstück oder Grundstücksteil durch Bepflanzung eingefriedet, sind ausschließlich lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Ab 24.09.2025 außer Kraft

(6) Das Hinterstellen von Einfriedungen mit Sichtschutzwänden zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Grünflächen ist unzulässig. Auch dürfen Planen, Netze, Rohrmatten und sonstige Materialien nicht an den Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Grünfläche angebracht werden.

§ 10 – Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten

(1) Von den vorgenannten Vorschriften können über die bereits genannten Abweichungstatbestände hinaus Abweichungen nach Art. 63 Bayerische Bauordnung (BayBO) von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Marktgemeinde sowie bei verfahrensfreien Bauvorhaben gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO durch die Marktgemeinde zugelassen werden.

(2) Nach Art. 79 Abs. 1 Nr.1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig und ohne Vorliegen einer entsprechenden Abweichung handelt.

§ 11 – Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01.09.2023 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Freiflächengestaltungssatzung vom 16.11.2012 mit Ablauf des 31.08.2023 außer Kraft.

Markt Schwaben, 17.07.2023

.....
Michael Stolze
Erster Bürgermeister